ILLUSTRAZIONE DI SANDRA FRANCHINO



Condominio
La morosità ai tempi del Covid

1

Il perimetro. L'amministratore deve però saper mediare tra crisi complessiva e difficoltà di chi non riesce a versare il dovuto

L'emergenza non blocca il pagamento delle rate

Pagine a cura di
Augusto Cirla

Effetto Covid anche nei condomini e, in particolare, sulle morosità, ma nessuno stop ai pagamenti delle rate. Ma andiamo con ordine. Tra le plurime attribuzioni dell'amministratore rientrano anche quelle di riscuotere i contributi dai condomini e di provvedere alle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'erogazione dei servizi in favore di tutti i partecipanti al condominio. Tra l'uno e l'altro compito c'è una sostanziale correlazione, nel senso che l'adempimento del primo condiziona di fatto quello del secondo: se il condomino non versa la propria quota di spesa, l'amministratore non può pagare i fornitori e il condominio rischia la paralisi.

È l'amministratore che deve assicurare a tutti i condomini il godimento delle cose comuni e attivarsi, unitamente all'assemblea, per l'efficienza dei servizi forniti. La legge, articolo 1130 del Cc, è chiara nel prevedere addirittura che tale godimento deve essere «il migliore», non lasciando spazio a possibili misure intermedie, quali, ad esempio, una riduzione del riscaldamento, del servizio di pulizia o di custodia, se non in casi di eccezionale morosità da parte del singolo condomino.

L'emergenza

Il Covid-19 sta mettendo a dura prova la professionalità e l'esperienza dell'amministratore, viste le gravi precarietà che egli deve affrontare proprio per garantire la fruizione dei servizi da un lato e visto il persistere del divieto di assembramento, per l'impossibilità di convocare l'assemblea per raccogliere la provvista necessaria a far fronte alle spese per continuare a garantire l'erogazione dei primari servizi e, dall'altro, per la sopravvenuta difficoltà economica in cui si sono trovati i condomini a causa della sospensione, parziale o a volte totale, della propria attività lavorativa in conseguenza di questa durevole pandemia.

È vero che sempre la legge (articolo 63, disposizioni per l'attuazione del Cc) attribuisce all'amministratore condominiale il potere dovere di agire entro il termine di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio per la riscossione forzosa dei contributi dovuti dai condomini morosi. È altrettanto vero che anche gli è concesso di sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. Nessuna norma, però, gli consente di concedere la rateizzazione delle spese condominiali, trattandosi, questa, di una facoltà che compete unicamente all'assemblea.

Non va dimenticato che l'amministratore, quale mandatario del condominio, nell'adempimento dei suoi compiti deve osservare la diligenza del buon padre di famiglia (articolo 1710 del Cc) e dunque uno spregiudicato uso dei mezzi concessigli dalla legge per procedere al recupero dei crediti dai morosi potrebbe, in tempo di Covid-19, configurarsi come un inutile mezzo destinato ad aggravare la già precaria posizione economica del moroso.

Nessuno stop alle rate

Non pensi, d'altro canto, il condomino moroso di sfruttare l'emergenza coronavirus per sottrarsi al pagamento delle spese condominiali: nessuna disposizione prevede la sospensione del versamento delle rate condominiali; né, tanto meno, pensi di far conto sulla sospensione delle iniziative giudiziarie, perché queste (e si è visto con il Dl 18/2010) potrebbero semmai sospendere solo i termini e la trattazione dei procedimenti non urgenti, per nulla inibendo invece il deposito da parte del condominio di ricorsi per decreto ingiuntivo, trattandosi di rapporti tra privati, seppur di rilevanza innegabilmente sociale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Condominio
Scrivi all'Esperto risponde

Sul tema trattato in questa Guida Rapida è possibile inviare domande all'Esperto risponde, la rubrica di consulenza ai lettori del Sole 24 Ore del lunedì. Il quesito - specificando l'argomento - può essere inviato attraverso il sito: ***www.espertorisponde.ilsole24ore.com***

Il Sole 24 Ore
Lunedì
5 Ottobre
2020
ilsole24ore.com

VISIT…

LANZAROTE Caliente.com

EFFETTO COVID-19

Morosità in aumento: è uno degli effetti della crisi da Covid 19. Infatti, mettendo a confronto il primo semestre 2020 con lo stesso periodo del 2019 i dati confermano l'affermarsi di questo fenomeno in tutta Italia con ampie percentuali, come emerge da una accurata analisi effettuata da Confabitare – associazione proprietari immobiliari - che ha preso in esame l'andamento. Nella tabella accanto i dati relativi alle principali città.
Il grande tema dell'emergenza – poi - ha messo (e mette) a dura prova anche la categoria degli amministratori di condominio che devono fronteggiare difficoltà finanziarie. Gli amministratori hanno risposto a un sondaggio promosso dal "Quotidiano del Condominio-Sole 24 Ore", del quale pubblichiamo uno stralcio.

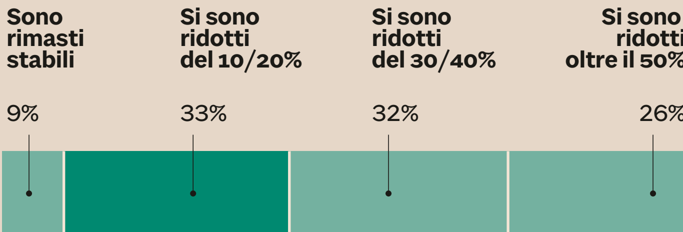
L'AUMENTO DELLA MOROSITÀ NEL PRIMO SEMESTRE 2020
Dati in migliaia

	ABITANTI	NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI IN CONDOMINIO	% INCREMENTO MOROSITÀ I SEM 2020
Bologna	386,2	126,8	33,8
Roma	2.872,0	947,7	33,0
Napoli	978,4	320,9	32,7
Torino	896,8	297,1	31,8
Milano	1.337,1	438,6	30,0
Catania	315,6	103,3	29,6
Firenze	366,0	120,1	28,0
Genova	592,5	195,0	26,5
Cagliari	154,5	50,4	24,8
Palermo	678,5	222,6	23,7
Bari	372,3	107,4	22,6
Padova	211,2	68,7	21,3

Fonte: Ufficio stampa Coabitare

LA PAROLA AGLI AMMINISTRATORI
Sondaggio su un campione di 591 professionisti (maggio 2020)

DURANTE QUESTO PERIODO DI SOSPENSIONE DELLE ATTIVITÀ LAVORATIVE E DI DIFFICOLTÀ ECONOMICHE DEI CITTADINI, I FLUSSI DI CASSA DEI CONDOMINI, MEDIAMENTE:



HAI RICEVUTO COLLABORAZIONE DA PARTE DEI FORNITORI PER EVENTUALI RITARDI NEI PAGAMENTI?



Fonte: Sondaggio a cura di Francesco Schena per "Quotidiano del Condominio-Il Sole 24 Ore"

2

Il rimedio. Difficoltà nello svolgimento delle assemblee e perdurare della crisi sono condizioni per autorizzare gli anticipi (da ratificare poi) ed evitare problemi di cassa

L'amministratore può chiedere di versare acconti provvisori

Le assemblee condominiali sono vietate in questo periodo di pandemia, salvo quelle svolte applicando le distanze e assicurando comunque il rispetto della normativa in materia di convocazioni e delibere. Quindi, va bene l'assemblea da tenersi in un luogo in grado di garantire, il distanzamento di almeno un metro l'uno dall'altro, la presenza di tutti i condomini, muniti di mascherina, ai quali misurare, prima di farli accedere al locale, la temperatura corporea: sarà l'amministratore (o i condomini stessi) a verificare che durante lo svolgimento della discussione i presenti continuino a osservare le regole di cautela.

Rischi e contromisure
Poiché sono evidenti i rischi insiti nello svolgimento di simili assemblee nell'incertezza sul perdurare del pericolo Covid, una volta che si riesca a effettuarle, è d'obbligo per l'amministratore chiedere all'assemblea che, oltre ad approvare il rendiconto consuntivo e il preventivo di spesa, ci sia anche il via libera per poter emettere una o più rate in conto della gestione successiva, proprio sulla base del preventivo appena approvato. Sul piano normativo, nessuna disposizione di legge vieta infatti all'assemblea di autorizzare la richiesta ai condomini di acconti provvisori in attesa di successiva ratifica, ecco perchè nulla impedisce che, nel precario periodo di Covid-19, gli acconti riguardino anche le successive gestioni, e così via sino a quando cesserà il divieto di libero assembramento, oppure verranno previste e disciplinate altre forme di svolgimento dell'assemblea. È l'assemblea, in questo caso, che legittima l'amministratore a superare, a ben vedere, i limiti annuali del suo mandato, ma le difficoltà impostegli dal Covid nella gestione del condominio, giustificano anche simili rimedi. Infatti, l'amministratore, così autorizzato dall'assemblea, nemmeno trova ostacolo alla sua piena legittimazione a procedere giudizialmente nei confronti del condomino moroso, sempre nel pieno rispetto dei poteri che anche in queste particolari occasioni, gli riconosce la legge.

Non è questa la sede per soffermarsi sulle criticità che caratterizzano invece le assemblee cosiddette "da remoto", per le quali sussistono ancora aspetti tecnici, giuridici ed organizzativi ancora da superare.

Rispetto della privacy
Non mancano i problemi anche per le assemblee convocate in luogo aperto, perché più volte il Garante, proprio a tutela della privacy dei condomini, ha ribadito che è illecita la comunicazione a terzi di dati personali riferiti ai condomini che partecipano all'assemblea, considerando anche che - in alcune circostanze - possono comunque partecipare alle assemblee condominiali soggetti terzi (ad esempio, tecnici o consulenti) al solo scopo di trattare i punti all'ordine del giorno per i quali i condomini ne ritengano necessaria la presenza. A ciò consegue, ad esempio, l'impossibilità di convocare l'assemblea nel cortile condominiale laddove su di esso si affaccino balconi o finestre delle singole unità immobiliari da cui persone estranee al condomino ben potrebbero seguire e ascoltare l'intero svolgersi dell'assemblea, nel corso della quale potrebbero essere elencati anche i nominativi dei morosi o descritte particolari situazioni economiche di condomini o, più in genere, citare una serie di dati sensibili imputabili ai condomini.

L'assemblea all'aperto, però, può anche essere legittima, a patto che all'area di riunione non vi possa accedere, anche indirettamente o solo in via potenziale, alcuna persona estranea al condominio.

Amministratore e condomini
In mancanza di assemblea, sembrerebbe dunque preclusa all'amministratore la possibilità di raccogliere la provvista per continuare nella gestione dei beni e dei servizi comuni. Se è vero però che l'amministratore è il mandatario del condominio (lo dice espressamente la legge all'articolo 1129, comma 15, del Cc), deve trovare applicazione il principio generale, spesso ignorato dai condomini, dettato dall'articolo 1719 del Cc secondo cui il mandante (i condomini nel loro insieme) è tenuto a somministrare al mandatario (amministratore) i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato: il che comporta che ogni singolo condomino, indipendentemente dall'approvazione del preventivo di spesa, è tenuto a versare i contributi condominiali in ragione dei propri millesimi.

Nulla da fare per i conguagli, a debito o a credito, del consuntivo, perché senza l'approvazione del rendiconto da parte dell'assemblea, una eventuale richiesta dei saldi può solo trovare un accoglimento spontaneo da parte del condomino, in difetto del quale resta impedito all'amministratore di procedere con un recupero coatto del credito (Cassazione 28644/2011).

All'amministratore, come già scritto, non è impedito di richiedere, pur in difetto di specifica delibera, rate in acconto. Trattasi però di una autonoma sua iniziativa, alla quale neppure una espressa autorizzazione in tal senso espressa dai condomini fuori della sede assembleare potrebbe legittimarlo a procedere giudizialmente per il recupero del dovuto, non potendo la volontà collegiale espressa in assemblea essere sostituita da quella invece manifestata singolarmente da ogni condomino (Cassazione 9082/2014).

L'amministratore, dunque, deve far conto sul condomino virtuoso che, una volta accettato il preventivo inviatogli, pur in difetto di approvazione da parte dell'assemblea, provveda ad un versamento spontaneo, adempiendo così ad un dovere che la legge gli impone, se vuole continuare godere dei beni e a fruire dei servizi comuni, soprattutto nel persistere del Covid-19.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

3

I quesiti.

Assemblee, versamenti, e recupero dei crediti: le opzioni introdotte dal pericolo coronavirus

1

Sono un amministratore di condominio e sto riscontrando molti ostacoli nell'attività di recupero delle spese condominiali. Numerosi condomini, infatti, mi chiedono di concedere dilazioni di pagamento in considerazione dell'attuale stato di crisi determinato dalle misure di contenimento del Covid-19. Entro quali limiti posso assecondare le loro istanze?
L'amministratore è tenuto, in forza del disposto di cui all'articolo 1129, comma 9 del Cc, ad agire in via giudiziale per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso. La violazione di tale obbligo, oltre a esporlo a responsabilità risarcitoria nei confronti dei terzi, integra ipotesi tipica di revoca del mandato. Le dilazioni di pagamento possono essere concesse solo laddove espressamente autorizzate dall'assemblea.

2

L'attuale stato di pandemia rende particolarmente difficoltosa la convocazione delle assemblee condominiali. Può l'amministratore, per questo motivo, agire per il recupero del credito senza autorizzazione dell'assemblea?
L'amministratore è tenuto ad agire diligentemente per il recupero del credito da parte dei condomini morosi. E questo potere-dovere gli viene attribuito dalla legge stessa. In caso di inerzia, anzi, l'amministratore viene considerato responsabile per la cattiva gestione della contabilità condominiale e per il conseguente blocco della relativa gestione. Vale al proposito il principio opposto: l'amministratore può evitare di agire contro i condomini morosi solo laddove ne sia espressamente dispensato dall'assemblea. Sono solo i condomini, in altri termini, a poter dispensare l'amministratore dall'obbligo di agire.

3

Mi è stato notificato un decreto ingiuntivo per il pagamento di alcune spese condominiali che ho sempre ritenuto non dovute, ma non ho ancora impugnato la delibera di approvazione del rendiconto. Come posso contestare il decreto?
Occorre valutare se è ancora non sono decorsi i tempi per contestare, più che il decreto, la delibera di approvazione delle spese, che deve essere impugnata nel termine di trenta giorni dal ricevimento del verbale o, se presenti, dalla data dell'assemblea. Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo - che deve essere instaurato entro 40 giorni dalla sua notifica - non è purtroppo possibile sottoporre al giudice la questione relativa alla correttezza della determinazione delle voci di spesa e alla predisposizione del piano di riparto. Questi infatti può limitarsi a verificare esclusivamente l'esistenza e la persistenza di efficacia delle deliberazioni assembleari, ma non la loro validità.

4

Sono un inquilino di un immobile in condominio e recentemente mi è stato chiesto di pagare le spese condominiali. Io ho sempre ritenuto di non esserne tenuto, visto che non ho mai pattuito nulla in tal senso col proprietario. Che devo fare?
L'inquilino, salvi diversi accordi conclusi con il locatore (che pare di capire non siano intervenuti), è tenuto a sostenere autonomamente, e dunque a corrisponderle al proprio locatore e non già al condominio, tutte le spese riguardanti l'utilizzo, il funzionamento e l'ordinaria manutenzione dei beni e dei servizi comuni, nonché - ad esempio - quelle relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del riscaldamento. Al proprietario condomino spettano tutte le altre, comprese quelle di natura straordinaria. L'amministratore del condominio, infatti, non ha alcun diritto, tanto meno dovere, di rivolgersi all'inquilino per la riscossione dei contributi condominiali, spettando tale compito solo al proprietario dell'unità immobiliare locata.

5

A seguito della dichiarazione dello stato di emergenza da Covid-19 il Governo ha emanato diversi decreti prevedendo, a causa del blocco socio economico delle attività produttive degli scorsi mesi, la sospensione di termini e pagamenti fiscali. In tale contesto, devono ritenersi comunque dovuti gli oneri condominiali straordinari ed ordinari entro i termini di pagamento già stabiliti prima della pandemia?
I decreti da emergenza Coronavirus non contengono norme di sospensione, di deroga o di rinvio dell'obbligo di pagamento delle spese condominiali approvate con delibere assembleari precedenti la pandemia che, dunque, sono dovute nella misura e nelle tempistiche ordinariamente previste e devono essere riscosse secondo le tabelle di ripartizione allegate al verbale, salvo solo il caso di una successiva delibera assembleare di riduzione o rateizzazione delle quote.

6

Da oltre un anno un condomino non versa le spese condominiali ordinarie, pur continuando a godere di tutti i servizi comuni. In assenza di apposite previsioni del Regolamento, nel corso dell'ultima assemblea è stato deliberato di sospendere l'uso dell'ascensore da parte del condomino moroso e di vietargli l'accesso alla piscina comune. È legittimo sospendere i servizi comuni ai condomini non in regola con i pagamenti?
Si, purché la morosità si protragga oltre i sei mesi e si tratti di servizi comuni di cui é possibile il godimento separato, per tali intendendosi quei servizi che possono essere inibiti al singolo condomino senza danneggiare gli altri. Deve inoltre trattarsi di servizi non essenziali, in quanto salvaguardati dalla Costituzione italiana: il condomino moroso non può essere privato, ad esempio, della fornitura dell'acqua e, secondo alcuni, neppure del servizio di riscaldamento.

7

Quest'anno ho acquistato un immobile in condominio e, insieme al pagamento delle spese approvate a consuntivo nel corso dell'ultima assemblea, mi sono state richieste anche tutte le spese condominiali, ordinarie e straordinarie, non versate dal mio dante causa nei cinque anni precedenti al rogito. Posso essere chiamato a rispondere di tutti i debiti pregressi maturati dal venditore?
L'acquirente di un appartamento condominiale è tenuto a versare esclusivamente le spese relative ai due anni precedenti l'acquisto: più precisamente, per le spese relative all'anno in cui è avvenuto il passaggio di proprietà e per quelle dell'anno precedente, l'amministratore può rivolgersi indifferentemente sia al venditore che all'acquirente, che rispondono in via solidale tra loro. Per le spese condominiali relative agli anni pregressi, invece, resta responsabile esclusivamente il venditore.

8

Nel mio condominio si è di recente creata una situazione di grave e persistente morosità. Per sopperire al problema l'amministratore ha indetto un'assemblea straordinaria indicando quale punto all'ordine del giorno, insieme ad altri argomenti, la dicitura "Istituzione di un fondo cassa morosità. Delibere conseguenti". Nel caso di approvazione del punto, come verranno coinvolti gli altri condomini in regola con i versamenti?
Nell'urgenza, ad esempio, per evitare azioni esecutive da parte di creditori del condominio, è consentita una deliberazione assembleare, approvata a maggioranza, che costituisca un apposito fondo cassa, allo scopo di sopperire il mancato pagamento delle quote. La delibera di approvazione, però, dovrà prevedere espressamente che i condomini abbiano il rimborso di quanto versato una volta completato il recupero del credito dagli insolventi.

4

Tutela. È revocabile la cessione fittizia dell'apparatamento a persona di comodo approfittando delle difficoltà di riscossione

Inutile tentare la vendita per dribblare i conti in rosso

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (articolo 63 disposizione attuativa del Cc): chi vende risponde dunque nei confronti del condominio per tutte le spese maturate sino al giorno della vendita dell'immobile, mentre l'acquirente deve pagare in via esclusiva quelle maturate successivamente alla vendita e in via solidale con il cedente le spese deliberate ed approvate nei due precedenti esercizi di gestione.

Nei rapporti interni tra alienante e acquirente resta fermo il principio di personalità dell'obbligazione, talché l'acquirente dell'unità immobiliare risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistandola, è divenuto condomino: qualora invece sia stato chiamato a rispondere per passività pregresse, potrà rivalersi nei confronti del suo dante causa, al pari di un qualsivoglia fideiussore obbligato al pagamento di un debito altrui.

Debiti condominiali

È questo il cosiddetto principio dell'ambulatorietà passiva in virtù del quale l'acquirente di una unità immobiliare condominiale può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, solidalmente con lui, ma non al suo posto. Esso opera nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare, non anche nel rapporto tra quest'ultimi, dove, salvo diversi accordi, è operante il principio generale della personalità delle obbligazioni: l'acquirente dell'unità immobiliare risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento dell'acquisto.

Non è sufficiente la dichiarazione del venditore, pure se scritta nel rogito, di farsi carico delle spese maturate sino alla vendita, ma è invece indispensabile quella dell'amministratore con cui questi conferma che sino a tale data sono state integralmente pagate le spese relative al bene compravenduto.

Nulla vieta all'acquirente e all'alienante di liberamente pattuire, nell'atto di compravendita dell'immobile, su chi, tra loro, debba ricadere l'onere delle spese condominiali deliberate ed ancora da eseguire. Tale accordo ha naturalmente efficacia esclusiva tra le parti e non è opponibile al condominio, ben potendo l'amministratore, per spese inerenti i citati limiti temporali, rivolgersi comunque al nuovo condomino l'acquirente per il relativo pagamento.

Una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condomino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee, potendo semmai far valere le proprie ragioni soltanto attraverso l'acquirente che gli è subentrato.

Il criterio di riparto temporale dell'onere delle spese intercorrente tra condomino venditore e acquirente dell'appartamento in condominio non può prescindere dal momento in cui sono assunte le delibere condominiali di distribuzione degli oneri relativi. E così, mentre le spese ordinarie, maturate successivamente all'acquisto, gravano comunque sull'acquirente indipendente dal momento in cui sono state deliberate, per quelle straordinarie deliberate prima della cessione dell'immobile il venditore è tenuto comunque a sopportarle, avendo la relativa delibera in questo caso un valore costitutivo.

Riscossione spese e Covid

Può capitare che il condomino moroso, magari approfittando di (pur infondate) incertezze circa la possibilità da parte dell'amministratore di riscuotere le spese condominiali nel persistere del Covid-19 e per sottrarsi a possibili azioni esecutive da parte del condominio, venda il proprio immobile (magari a persona "di comodo"), spogliandosi in tal modo dell'unico bene aggredibile dai suoi creditori. Questi possono giudizialmente chiedere la revoca della compravendita esperendo la cosiddetta "azione revocatoria", che consente al creditore di farne dichiarare l'inefficacia nei suoi confronti in quanto pregiudizievole delle sue pretese creditorie, una volta dimostrata la consapevolezza di arrecare pregiudizio ai suoi interessi e la conoscenza da parte del terzo acquirente di tale pregiudizio.

Anche recentemente (Tribunale di Verona 1059/2019) si è ritenuto di attribuire alla nozione di credito di cui all'articolo 2901 del Cc un contenuto più ampio, comprensivo anche di quello condominiale, sul presupposto della semplice consapevolezza della frode da parte del terzo (Cassazione 21257/2919): il fatto che la vendita dell'immobile avvenga in un momento successivo al nascere del debito verso il condominio dimostra di per sé la consapevolezza di voler arrecare danno al creditore, quand'anche il credito sia oggetto di accertamento giudiziale non definitivo. Infatti, il creditore che vanti una semplice ragione di credito, anche eventuale, o una aspettativa e non già un credito certo, liquido ed esigibile accertato dal giudice, è legittimato a tutelare la sua posizione mediante l'esercizio dell'azione revocatoria di cui all'articolo 2901 del Cc; fermo restando che l'eventuale sentenza dichiarativa dell'inefficacia non potrà essere portata ad esecuzione finché l'esistenza del credito non sia concretamente accertata.

Anche in tal caso, il condominio ben può trovare tutela attraverso l'azione revocatoria fornendo solo la prova, oltre che dell'esistenza del proprio credito, della volontà del debitore di sottrarsi fraudolentemente all'adempimento della propria obbligazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLOSSARIO

Oneri condominiali
Spese necessarie per consentire ai condomini di godere dei beni comuni e di fruire dei servizi condominiali. Vengono deliberate dall'assemblea con le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c. e addebitate ai singoli proprietari in ragione dei rispettivi millesimi.

Recupero coatto
Azione esecutiva finalizzata al recupero di un credito, in virtù di un provvedimento giudiziario con cui il giudice accerta l'esistenza del credito e il mancato pagamento da parte del debitore. Quella usata per i crediti del Condominio è l'ingiunzione di pagamento disciplinata dagli artt. 633 e seguenti del Codice di Procedura Civile. Il provvedimento emesso è provvisoriamente esecutivo per legge, ma il debitore può opporsi entro gg. 40 dalla notifica del provvedimento stesso

Assemblea
Luogo dove i condomini si riuniscono per ivi assumere le decisioni relative ai beni comuni. Va convocata dall'amministratore mediante un atto scritto che deve indicare le questioni che verranno trattate (il c.d. ordine del giorno) nonché il luogo, la data e l'ora in cui si terrà l'assemblea

Mandatario
Colui che svolge uno o più atti giuridici nell'interesse del mandante dal quale ha ricevuto l'incarico che deve svolgere con diligenza. Il rapporto tra condominio ed amministratore è inquadrato nello schema del contratto di mandato con rappresentanza, nell'ambito del quale il condominio, in quanto ente sfornito di personalità giuridica, deve qualificarsi come mandante e l'amministratore come mandatario

Azione revocatoria
Azione con la quale il creditore mira ad ottenere ottiene la reintegrazione della propria garanzia sul patrimonio del debitore, con cui chiede che siano dichiarati inefficaci nei suoi confronti gli atti di disposizione del patrimonio, a titolo oneroso o a titolo gratuito, attraverso i quali il debitore reca pregiudizio alle sue ragioni di credito.
Conoscenza fraudolenta
Consapevolezza da parte del debitore del pregiudizio che l'atto di disposizione comporta alle ragioni del creditore, pregiudicando la garanzia patrimoniale dei suoi crediti

RIFERIMENTI NORMATIVI

Art. 1129 c.c., comma 9
Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

Art. 63 Disp. Att. c.c., commi 1,4, 5
Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi (omissis). Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Art. 2901 c.c.
Il creditore, anche se il credito è soggetto a condizione o a termine, può domandare che siano dichiarati inefficaci nei suoi confronti gli atti di disposizione del patrimonio con i quali il debitore rechi pregiudizio alle sue ragioni, quando concorrono le seguenti condizioni:1) che il debitore conoscesse il pregiudizio che l'atto arrecava alle ragioni del creditore o, trattandosi di atto anteriore al sorgere del credito, l'atto fosse dolosamente preordinato al fine di pregiudicarne il soddisfacimento;2) che, inoltre, trattandosi di atto a titolo oneroso, il terzo fosse consapevole del pregiudizio e, nel caso di atto anteriore al sorgere del credito, fosse partecipe della dolosa preordinazione Agli effetti della presente norma, le prestazioni di garanzia, anche per debiti altrui, sono considerate atti a titolo oneroso quando sono contestuali al credito garantito

l'esperto risponde

SETTIMANALE
DI CONSULENZA
PER I LETTORI

39

la guida rapida

Estraibile al centro dell'inserto

Condominio
La morosità ai tempi del Covid

Agevolazioni tributarie
Il credito d'imposta sugli affitti è ammesso anche per i canoni «scalati» dalla cauzione

— **Gabriele Ferlito** a pagina **2**

Contenzioso
Avvisi di accertamento, i termini si calcolano dalla data di spedizione o di consegna all'agente

— **Rosanna Acierno** a pagina **5**

Contributi previdenziali
La rendita vitalizia consente di sanare i versamenti omessi e ormai prescritti

— **Aldo Forte** a pagina **9**

Focus
Il Registro unico del Terzo settore

In allegato con il Sole 24 Ore



FISCO

AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE
Gabriele Ferlito
Marco Zandonà

AGEVOLAZIONI SULLA CASA
Alessandro Borgoglio
Marco Zandonà

DICHIARAZIONE DEI REDDITI DELLE PERSONE FISICHE
Alfredo Calvano
e Attilio Calvano
Giuseppe Merlino

CONTRIBUENTI MINORI, MINIMI E REGIMI CONTABILI
Gianluca Dan
Paolo Meneghetti

IVA
Giorgio Confente
Gian Paolo Tosoni
e Marcello Valenti

IVA UE–EXTRA UE
Giuseppe Barbiero

ACCERTAMENTO/ CONTENZIOSO
Rosanna Acierno

RAVVEDIMENTO OPEROSO
Rosanna Acierno
Pasquale Mirto

RISCOSSIONE
Rosanna Acierno

SANZIONI TRIBUTARIE
Rosanna Acierno
Giuseppe Barbiero
Giuseppe Morina
e Tonino Morina

BILANCIO E CONTABILITÀ
Cristina Odorizzi

DIRITTO SOCIETARIO
Gianluca Dan
Albino Leonardi

CONDOMINIO
Augusto Cirla
Cesarina Vittoria Vegni

EDILIZIA E URBANISTICA
Vincenzo Petrone
Massimo Sanguini

CONTRIBUTI PREVIDENZIALI E ASSISTENZIALI
Aldo Forte
Fabio Venanzi

PREVIDENZA
Aldo Ciccarella
Pietro Gremigni

TUTELA DEL CONSUMATORE
Maurizio Di Rocco

Per inviare le domande agli esperti compilare il modulo presente sul sito del Sole 24 Ore dove è disponibile anche la banca dati con oltre 200mila risposte.

In diretta con l'esperto
ilsole24ore.com/espertorisponde

Il Sole 24 ORE

Fisco

AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE

A cura di
Gabriele Ferlito



[2078]

Credito affitti pure su canoni «scalati» dalla cauzione

Una società a responsabilità limitata (Srl), che ha subìto un calo di fatturato maggiore del 50 per cento, intende fruire del credito d'imposta sulle locazioni. Il pagamento è avvenuto nel mese di agosto 2020, per risoluzione del contratto di locazione, imputando la cauzione versata negli anni precedenti ai canoni di aprile, maggio e giugno 2020. È possibile fruire del credito d'imposta con questa modalità "compensativa" di pagamento del canone?

V.D. - TREVISO

La risposta è positiva. L'articolo 28 del Dl 34/2020 (decreto Rilancio) prevede che «il credito d'imposta è commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020» con riferimento a ciascuno dei mesi agevolati. Pertanto, ciò che conta ai fini della maturazione del credito è che i canoni mensili risultino pagati nel corso del 2020.
Non rileva la modalità con cui avviene il pagamento dei canoni, potendo la stessa derivare da una transazione con il locatore. È tuttavia importante che nell'accordo transattivo risulti chiaramente specificata l'imputazione delle somme a pagamento dei canoni dei mesi agevolati.

A cura di
Marco Zandonà



[2079]

L'impresa non compensa il bonus facciate in F24

Una società di capitali ha effettuato, a inizio 2020, un intervento di sistemazione della facciata di un proprio immobile, rispettando tutti gli adempimenti previsti per fruire del relativo bonus. Può, a norma dell'articolo 121 del Dl 34/2020, chiedere la trasformazione del bonus in credito d'imposta da utilizzare in compensazione nel 2020 tramite il modello F24?

M.G. - ROMA

La compensazione diretta non è ammessa e sussiste la possibilità di detrazione in dichiarazione dei redditi in base all'articolo 121, comma 1, lettera b, del Dl 34/2020 (decreto Rilancio). Secondo questa disposizione la compensazione in F24 è consentita solo dopo la cessione del credito (direttamente è possibile la detrazione in dichiarazione o la cessione del credito). Inoltre si può cedere il credito d'imposta a terzi o a banche e intermediari finanziari.
La cessione del credito d'imposta, in alternativa alla detrazione in dichiarazione dei redditi, vale in relazione alle spese sostenute dall'inizio del 2020 anche per gli interventi che fruiscono del bonus facciate (si vedano gli articoli 119 e 121 del Dl 34/2020 convertito in legge 77/2020; il decreto Asseverazione 3 agosto 2020 e il decreto Requisiti 6 agosto 2020, entrambi del ministero dello Sviluppo economico; la Guida al 110% su www.agenziaentrate.it; il provvedimento dell'agenzia delle Entrate 283847/2020; la circolare 24/E/2020).
Nella circolare 24/E/2020 è precisato che l'opzione per lo sconto o la cessione del credito può essere esercitata, sempre solo con riferimento alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021, anche sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. In tale ipotesi, l'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile.

[2080]

L'Onlus che gestisce una Rsa può fruire del 110 per cento

Vorrei sapere se le cooperative sociali (nel caso specifico si tratta di una casa di riposo), che rientrano nella fattispecie considerata dalla legge 381/1991, essendo Onlus di diritto, sono tra i destinatari del bonus del 110 per cento. In caso affermativo, la cooperativa può effettuare i lavori previsti dal decreto Rilancio (Dl 34/2020) su immobili condotti in locazione? Questi immobili sono utilizzati come residenze per anziani.

A.C. - MILANO

La risposta è affermativa nell'ipotesi in cui la cooperativa sociale istituita in base alla legge 381/1991 sia giuridicamente inquadrabile, in virtù di un rinvio espresso nello statuto della stessa, tra le Onlus cui l'articolo 119 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, rinvia espressamente. Si tratta, nel dettaglio, di:
– Onlus previste all'articolo 10 del Dlgs 460/1997;
– organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge 266/1991;
– associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle Province autonome di Trento e Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 3838/2000.
In caso contrario, comunque, per gli stessi interventi previsti ai fini del 110% si rende applicabile il sismabonus o l'ecobonus ordinario con possibilità, fino al 31 dicembre del 2021, di optare per il pagamento con cessione del credito o sconto del corrispettivo.
Trattandosi di immobili in affitto, i benefici fiscali sono subordinati alla registrazione del contratto di locazione.

[2081]

Società unica proprietaria: niente super–agevolazione

Una società possiede una palazzina composta da cinque unità immobiliari: al primo piano ci sono due uffici, al piano terra due negozi e al piano seminterrato c'è un garage. Poiché tutti gli immobili appartengono a un unico proprietario, non si può costituire un condominio. La società vorrebbe realizzare un cappotto termico orizzontale sul tetto a terrazzo e installare dei pannelli solari. Visto che gli interventi interesserebbero parti comuni di un unico stabile, senza condominio, la società può comunque accedere al bonus del 110 per cento? In caso affermativo, quale procedura dovrebbe adottare?

E.V. - ROMA

La circolare 24/E/2020 ha precisato che, per gli immobili posseduti dalla società o da esercenti attività di impresa, il 110% si applica solo in presenza di interventi trainanti (cappotto, impianto di riscaldamento centralizzato o intervento antisimico) su un condominio e sempre che l'immobile sia a prevalente destinazione residenziale.
Il superbonus non si applica, invece, agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario, come nel caso di specie, o in comproprietà fra più soggetti.
Per questi interventi, come precisato anche nella risposta 139 del 22 maggio 2020 dell'agenzia delle Entrate, si rendono comunque applicabili l'ecobonus (sino al 75 per cento) e il sismabonus ordinario (sino all'85 per cento), con possibilità di pagamento con il meccanismo dello sconto in fattura o della cessione del credito d'imposta. In tali casi, infatti, anche in presenza di edificio con pluralità di accatastamenti, le agevolazioni ordinarie sono comunque fruibili (si veda, da ultimo, la circolare 13/E/2020).

AGEVOLAZIONI SULLA CASA

A cura di
Alessandro Borgoglio

[2082]

Cappotto e infissi, somma dei massimali scontabili

Nella mia abitazione unifamiliare dovrei eseguire i lavori per la coibentazione delle strutture opache verticali e del tetto, che miglioreranno di almeno due classi l'efficienza energetica. Con l'occasione, e per migliorare ulteriormente l'efficienza dell'edificio, vorrei sostituire anche le finestre, comprensive di infissi. Il massimale totale della spesa per poter accedere al superbonus del 110% è di 50mila euro per il cappotto (intervento trainante) più 60mila euro per le finestre e gli infissi (intervento trainato) per un totale di 110mila euro, come si evince dal decreto Rilancio (Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020) e dal vademecum pubblicato dall'agenzia delle Entrate, oppure di 60mila euro totali, a norma dell'articolo 1, comma 345, della legge 296/2006 (Finanziaria per il 2007), come si evince dal decreto Requisiti del Mise (ministero per lo Sviluppo economico)?

P.B. - PISTOIA

La prima soluzione prospettata dal lettore (totale di 110mila euro) è quella corretta. Come precisato dall'agenzia delle Entrate con la circolare 24/E/2020, paragrafo 4, «nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui due contribuenti comproprietari di un edificio unifamiliare sostengano spese per interventi di isolamento termico delle superfici opache, per i quali il limite di spesa è di 50mila euro e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, per il quale il limite di spesa è pari a 30mila euro, avranno diritto ad una detrazione pari al 110 per cento, calcolata su un importo di spesa complessivamente pari a 80mila euro, da ripartire in base alla spesa effettivamente sostenuta da ciascuno».
Il limite massimo di 60mila euro riferito dal lettore, e riportato nel decreto Requisiti del Mise del 6 agosto 2020, si riferisce al diverso intervento di riqualificazione energetica globale ex articolo 1, comma 345, della legge 296/2006 e articolo 14 del Dl 63/2013 (vecchio ecobonus al 65 per cento).

[2083]

Beneficio all'abitazione se lo studio sposta la sede

Sono comproprietario (al 50 per cento), insieme con mia moglie, di una casa in cui siamo residenti. Preciso che mia moglie è una lavoratrice dipendente, mentre io sono un libero professionista, con utilizzo promiscuo dell'immobile. Può mia moglie fruire per intero dell'agevolazione dell'ecobonus e del sismabonus al 110 per cento? A questo fine, è sufficiente che io, in quanto professionista, sposti la sede dello studio in un altro immobile prima della data di inizio dei lavori?

L.D. - FROSINONE

La moglie del lettore, lavoratrice dipendente, può fruire integralmente del superbonus del 110% in quanto comproprietaria dell'immobile (circolare 24/E/2020, paragrafo 1.2). Tale superbonus, però, secondo l'agenzia delle Entrate, spetta solo per unità immobiliari residenziali (circolare 24/E/2020, paragrafo 2), mentre, nel caso del quesito,

parte dell'immobile è destinata ad attività professionale. In assenza di specifiche indicazioni sul punto da parte delle Entrate, si ritiene che, per evitare contestazioni e/o riduzioni del superbonus in sede di controllo, sia sufficiente che il lettore, avendone la possibilità, sposti la sede dello studio professionale in un altro immobile prima dell'inizio dei lavori agevolabili, avendo cura di effettuare tutti gli adempimenti richiesti nella circostanza, in modo tale da poter effettivamente dimostrare al Fisco che lo spostamento è avvenuto in concreto. Così agendo, l'immobile in comproprietà con la moglie risulterebbe integralmente come abitazione e quindi sarebbe ammissibile al superbonus.

A cura di
Marco Zandonà

[2084]

I lavori sulla facciata non portano al bonus mobili

Ho effettuato quest'anno un intervento ai sottobalconi, fruendo del beneficio fiscale al 90 per cento (bonus facciate). Posso approfittare anche del bonus mobili?

S.A. - NAPOLI

La risposta è negativa. L'accesso al bonus facciate (detrazione del 90 per cento, riconosciuta in ragione delle spese documentate e sostenute per interventi di pulitura o tinteggiatura esterna o di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici; si vedano l'articolo 1, commi 219–224, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020, e la guida al bonus facciate, reperibile al sito www.agenziaentrate.it) non consente l'applicazione del bonus mobili, che si rende applicabile solo in presenza di lavori che fruiscono della detrazione del 50% per ristrutturazioni edilizie (articolo 16–bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020; si vedano anche le guide al 50% e al bonus mobili, reperibili al sito www.agenziaentrate.it).
Tra l'altro, anche in presenza di detrazione del 50 per cento, trattandosi di un lavoro esterno, non sarebbe stato comunque possibile fruire del bonus mobili (detrazione del 50% di 10mila euro per acquisto di mobili ed elettrodomestici) per beni destinati ad arredare l'interno di singole unità immobiliari, ma solo per arredo delle parti esterne (per esempio, casa del portiere o arredo giardino).

[2085]

La sostituzione del salvavita è un intervento straordinario

In sostituzione del vecchio salvavita, vorrei installare un nuovo interruttore differenziale con riarmo automatico. L'acquisto e l'installazione permettono la fruizione del bonus del 50% sulle ristrutturazioni edilizie? L'Iva applicabile in fattura è quella agevolata del 10% oppure quella ordinaria del 22 per cento?

E.C. - CREMONA

L'installazione, o la sostituzione, del differenziale salvavita, resta sempre un intervento di manutenzione straordinaria (e non ordinaria, in quanto quest'ultima si ha in presenza di riparazione di impianto già esistente), che, se realizzato all'interno di abitazioni, dà diritto all'applicazione della detrazione del 50% per ristrutturazioni edilizie.
Ai fini Iva, si rende applicabile l'aliquota del 10 per cento, a condizione che il venditore dell'impianto differenziale fornisca contestualmente anche la manodopera (articolo 7, comma 1, lettera b, e comma 2, della legge 488/1999, Finanziaria 2000; articolo 2, comma 11, della legge 191/2009, Finanziaria 2010; si veda anche la circolare 71/E/2000).
Ai fini urbanistici, si tratta di un intervento che non necessita di provvedimento (non serve nemmeno la Cila – comunicazione inizio lavori asseverata – ma basta un'autocertificazione, come per gli interventi di manutenzione ordinaria). In particolare, nel caso in cui la normativa (regolamento edilizio comunale) non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi, il contribuente deve comunque predisporre e conservare (senza inviarla all'agenzia delle Entrate, ma esibendola a richiesta dell'amministrazione) la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa a norma dell'articolo 47 del Dpr 445/2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e venga attestata la circostanza che gli interventi rientrano fra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo.

[2086]

I presupposti per il vantaggio al genitore non proprietario

Utilizzo come seconda casa il primo piano di una villetta con due appartamenti. Il piano terra è di mio cognato, che vi risiede stabilmente, mentre il primo piano è di proprietà di mia figlia. L'utenza idrica è intestata a me, e così pure la Tari. In accordo con mio cognato, abbiamo iniziato i lavori di rifacimento dei prospetti, dividendo la spesa in parti uguali. Il 50% sarà pagato da me. Mio cognato non ha interesse a chiedere le agevolazioni previste, mentre mia figlia non sostiene alcuna spesa. Desidero sapere se posso accedere io, per la mia quota, alle agevolazioni fiscali.

F.A. - PALERMO

Nel caso descritto il padre della proprietaria ha diritto alla detrazione del 50% per ristrutturazioni edilizie ma solo se risulta convivente con la figlia, oppure se detiene il fabbricato sulla base di un contratto di locazione o comodato registrato prima dell'inizio dei lavori (articolo 16–bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020; si vedano anche le guide al 50% e al bonus mobili sul sito www.agenziaentrate.it). L'importo detraibile in capo al padre sarebbe nei limiti delle spese per il rifacimento dei prospetti attribuite per millesimi o sulla base della tabella di riparto dei costi tra i due comproprietari.
Anche per tali spese, dal 1° luglio 2020, si può, in alternativa alla detrazione in 10 anni in dichiarazione dei redditi, fruire dello sconto in fattura o della cessione del credito di imposta (articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020).

[2087]

No al 50% sul condizionatore pagato con la carta di credito

Nel 2019 ho acquistato due condizionatori a pompa di calore, pagando il corrispettivo con carta di credito. L'installazione è avvenuta in assenza di ristrutturazione (manutenzione straordinaria) e la prestazione è stata pagata con bonifico. Chiedo se posso portare in detrazione al 50% l'intera spesa sostenuta.

G.M. - VARESE

La risposta è negativa. Nel caso in esame sono detraibili le sole spese pagate con bonifico per l'installazione, e non anche quelle per l'acquisto dei condizionatori, pagate con carta di credito. L'installazione, all'interno di un'abitazione, di condizionatori a pompa di calore, rientra tra gli interventi cui si applica la detrazione del 50% in quanto opere idonee a conseguire risparmio energetico. A tal fine, i pagamenti delle fatture devono essere eseguiti con bonifico bancario o postale e, dal 1° luglio 2020, è possibile optare, in alternativa alla detrazione in dichiarazione dei redditi, per lo sconto del 50% in fattura o per la cessione del credito di imposta (articoli 119 e 121, del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020). Viceversa, le spese pagate con carta di credito non sono rilevanti ai fini della detrazione.

DICHIARAZIONE DEI REDDITI DELLE PERSONE FISICHE

A cura di
Alfredo Calvano e Attilio Calvano



[2088]

Modello Redditi integrativo per l'investimento in start up

**Un contribuente ha presentato il modello 730/2020. Nel 2019 ha effettuato un investimento in un'impresa start up innovativa per il quale sorge il diritto alla detrazione.
Essendo il modello 730 incompatibile con la detrazione per investimenti in start up innovative, è possibile presentare il modello Redditi Pf 2020 integrativo a favore del contribuente inserendo tale detrazione? La liquidazione, già avvenuta da parte del sostituto d'imposta, del credito emergente dal modello 730/2020 per l'anno 2019 è comunque compatibile con la presentazione del modello Redditi Pf 2020 integrativo?**

L.B. - MILANO

La risposta è affermativa. La presentazione del modello Redditi Pf, integrativo dell'originario 730, in cui verrà esposto un maggiore credito o un minore debito (integrativa a favore) è ordinariamente esequibile; nel contempo, la procedura di rimborso del credito risultante dalla dichiarazione integrata, avviata dal datore di lavoro o dall'ente pensionistico, non viene sospesa ma proseguirà comunque autonomamente.
Il modello Redditi integrativo potrà, alternativamente, essere presentato:
– entro il 30 novembre 2020 (correttiva nei termini);
– entro il termine previsto per la presentazione del modello Redditi Persone fisiche 2020 relativo all'anno successivo;
– entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione.

A cura di
Giuseppe Merlino

[2089]

Trasferimento «volontario»: affitto comunque detraibile

**Ho un dubbio sulla detrazione dell'affitto in caso di trasferimento della residenza per motivi di lavoro. Il trasferimento dev'essere la conseguenza di una imposizione da parte dell'azienda di appartenenza oppure posso avere diritto alla detrazione anche quando decido di accettare un nuovo contratto di lavoro da parte di un'altra ditta, con sede in un'altra regione?
Nel modello 730, per l'eventula detrazione si deve compilare il rigo E71 oppure il rigo E72?**

P.M. - FIRENZE

L'agenzia delle Entrate (circolare 19/E/2020) ha precisato che, per fruire della detrazione in questione, il contribuente dev'essere titolare di un contratto di lavoro dipendente e che tale beneficio si applica anche a favore dei lavoratori dipendenti che trasferiscono la propria residenza in conseguenza di un nuovo contratto. Ne consegue che anche il cambio di contratto, per scelta del lavoratore, comporta il diritto alla detrazione. Quest'ultima, riconosciuta dall'articolo 16, comma 1–bis, del Tuir (Dpr 917/1986) ai lavoratori dipendenti, titolari di contratti di locazione, che trasferiscono la residenza per motivi di lavoro, è forfettaria, rapportata al numero dei giorni nei quali l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale, ed è pari a:
– 991,60 euro se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non supera i 15.493,71 euro;
– 495,80 euro se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) supera i 15.493,71, ma non i 30.987,41 euro.
L'elemento caratterizzante la detrazione, che spetta per i primi tre anni dalla data di variazione della residenza (circolare 58/E/2001, risposta 3.1), è il trasferimento di quest'ultima nel comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi, che deve avvenire nei tre anni precedenti a quello in cui si richiede la detrazione. Il nuovo comune di residenza deve distare dal vecchio almeno 100 chilometri e, comunque, dev'essere situato in una regione diversa. I due requisiti (distanza pari ad almeno 100 chilometri tra i due comuni e ubicazione del comune in una regione diversa rispetto a quella di provenienza) devono essere rispettati contestualmente. Infine, il rigo di riferimento del modello 730 da utilizzare è E72.

[2090]
No alle deduzioni per chi ha solo redditi da cedolare secca

In qualità di locatore, ho stipulato un contratto di locazione a canone concordato, con opzione per la cedolare secca. Per coprire alcuni periodi di contribuzione mancanti, entro la fine dell'anno dovrò effettuare un versamento di contributi volontari all'Inps. Potrò portare in deduzione l'importo nella prossima dichiarazione dei redditi, considerato che non mi viene applicata l'Irpef e non percepisco altri redditi?
A.P. - BARI

Il regime opzionale di tassazione dei contratti di locazione cosiddetto cedolare secca (ex articolo 3 del Dlgs 23/2011) permette al locatore di assoggettare il reddito derivante dalla locazione a un'unica imposta fissa (con aliquota agevolata del 10% per i contratti a canone concordato) in sostituzione di Irpef, addizionali, imposta di registro e di bollo. Tuttavia, lo stesso regime presenta lo svantaggio di non poter far valere oneri deducibili e detrazioni, previsti invece per i redditi assoggettati a Irpef.
La risposta al quesito posto dal lettore è, quindi, negativa.

CONTRIBUENTI MINORI, MINIMI E REGIMI CONTABILI

A cura di
Gianluca Dan



[2091]
La riserva di rivalutazione in contabilità semplificata

**Una società di persone, in regime di contabilità ordinaria per opzione fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2019 compreso, ha adottato, a decorrere dal 1° gennaio 2020, il regime di contabilità semplificata. Nel corso del 2020 ha intenzione di rivalutare il bene d'impresa come da Dl 104/2020 (immobile strumentale).
La riserva di rivalutazione, formatasi in fase di rivalutazione, essendo una riserva in sospensione d'imposta moderata ed essendo creata quando l'azienda è in contabilità semplificata, qualora non affrancata, sarebbe tassabile in capo ai soci in fase di distribuzione?**
S.D.C. - BERGAMO

In merito alla rivalutazione operata da un soggetto in contabilità semplificata, si deve fare riferimento a quanto indicato dall'agenzia delle Entrate con la circolare 5/E/2001 (ripresa nei concetti anche dalla circolare 14/E/2017).
La disciplina relativa all'evidenziazione e utilizzazione del saldo attivo richiede la redazione di un bilancio e, dunque, non può essere applicata ai soggetti in contabilità semplificata. In assenza di un bilancio che dia evidenza contabile al patrimonio dell'impresa, le informazioni relative alle rivalutazioni devono trovare evidenza in un apposito prospetto, dal quale devono risultare i prezzi di costo e le rivalutazioni operate.
Ne consegue, pertanto, che l'ipotesi della tassabilità della distribuzione del saldo attivo di rivalutazione non è applicabile ai soggetti in contabilità semplificata.

A cura di
Paolo Meneghetti



[2092]
Il forfettario verifica il tetto in base al principio di cassa

Per rimanere nel regime forfettario, il limite dei ricavi di impresa, pari a 65mila euro, va calcolato considerando la data di emissione delle fatture nell'anno o solo in riferimento alle fatture incassate?
M.M. - FIRENZE

Per analizzare il requisito del rispetto del tetto dei ricavi, conseguiti nel periodo d'imposta precedente, va assunto lo stesso principio di determinazione del reddito applicato nel medesimo periodo.
Di conseguenza, per esempio, un'impresa in contabilità ordinaria che intende passare al regime forfettario verificherà il rispetto del tetto valutando, secondo il principio di competenza, se sono stati superati o meno i 65mila euro. Se, invece, questa valutazione avviene essendo già in regime forfettario (e si deve solo controllare il rispetto del tetto di 65mila euro), tale controllo si eseguirà computando i ricavi in base al medesimo principio con cui determina il reddito, e cioè il principio di cassa.
In definitiva, ai fini del controllo del tetto, rileva il ricavo effettivamente incassato e non quello meramente esposto nella fattura emessa anticipatamente dal contribuente forfettario prima di avere incassato il corrispettivo della prestazione o della cessione.

[2093]
No al regime con pensione superiore ai 30mila euro

**Un medico, titolare di pensione superiore a 30mila euro, svolge ora l'attività presso una casa di riposo. Può rientrare nel regime forfettario?
Attualmente, per la prestazione svolta, emette una fattura mensile cartacea intestata alla suddetta casa di riposo, in esenzione Iva ex articolo 10 del Dpr 633/1972. È corretto, o dovrebbe emettere fattura elettronica?**
S.S. - VICENZA

In base alle nuove regole introdotte dalla legge 160/2019, di Bilancio per il 2020 (e già valevoli per il 2020 in base alla risoluzione 7/E/2020), la percezione di un reddito da lavoro dipendente superiore a 30mila euro rende impossibile applicare il regime forfettario.
Ciò comporta, nel caso del quesito, che il contribuente, medico, versi in regime ordinario; e questo a sua volta comporta che la fattura debba essere emessa in esenzione da Iva ex articolo 10 del Dpr 633/1972, rispettando le regole ordinarie di emissione, compresa la modalità di fatturazione elettronica.

IVA

A cura di
Giorgio Confente



[2094]
Dpi: nell'incertezza è meglio applicare l'aliquota ordinaria

**Una società vende gel disinfettanti mani e Dpi (dispositivi di protezione individuale). Alcuni suoi fornitori fatturano in esenzione ex articolo 124 del Dl 34/2020, decreto Rilancio; altri, per beni analoghi, fatturano con Iva. Qual è il comportamento migliore da seguire per la società, con particolare riguardo alle sanzioni applicabili in materia di Iva?
È meglio fatturare secondo l'aliquota applicata dal fornitore dello specifico prodotto (con la conseguenza che prodotti simili verrebbero fatturati con aliquote diverse in base al comportamento del fornitore) oppure fatturare tutto con Iva al 22 per cento, anche quando si tratta di prodotti acquistati in esenzione?
Per l'Iva detratta su prodotti acquistati al 22% invece che in esenzione, la società dovrebbe pagare la sanzione fissa, come da decreto Crescita. Nel caso di vendita al 22% anziché in esenzione, in quali sanzioni si incorrerebbe? E nel caso contrario?**
L.B. - GROSSETO

Nell'incertezza è opportuno applicare l'aliquota Iva ordinaria. Per la verifica del trattamento Iva dei gel disinfettanti e dei dispositivi di protezione individuale (Dpi) si suggerisce di attenersi alle indicazioni fornire dall'agenzia delle Dogane con la circolare 12/D/2020, nella quale è indicato l'elenco dei codici Taric che individuano i beni la cui cessione è esente da Iva, a norma dell'articolo 124 del Dl 34/2020, decreto Rilancio. Ove permangano i dubbi sull'inquadramento del prodotto è opportuno applicare l'aliquota Iva del 22 per cento.
Infatti, nel caso in cui sia contestata l'omessa applicazione dell'Iva, il fornitore potrebbe dover versare l'Iva e le sanzioni nella misura del 90% dell'imposta (articolo 6, comma 1, del Dlgs 471/1997). Inoltre, il cliente sarebbe responsabile per l'omessa regolarizzazione della fattura nella misura del 100% dell'Iva non applicata (articolo 6, comma 8, del Dlgs 471/1997). Invece, nel caso in cui l'Iva sia stata indebitamente applicata, potrebbero essere irrogate sanzioni formali a carico del fornitore (articolo 6, comma 1, ultimo periodo, del Dlgs 471/1997) e del cliente (articolo 6, comma 6, secondo periodo, del Dlgs 471/1997), con riconoscimento del diritto alla detrazione in capo al cessionario.

[2095]
La riclassificazione dell'area da edificabile a verde

**Un'impresa, operante nel settore delle costruzioni, nel 2000 ha acquistato un terreno classificato dal piano regolatore quale area edificabile a destinazione commerciale. L'atto di acquisto è stato assoggettato a Iva portata in detrazione.
Il progetto di trasformazione non si è mai realizzato e nuovi piani comunali hanno imposto vincoli che, di fatto, rendono non economicamente vantaggioso lo sfruttamento dell'area. In occasione della revisione del piano di governo del territorio (Pgt) l'impresa vuole chiedere all'ente di riclassificare il terreno in area verde inedificabile.
A seguito del cambiamento di natura del bene merce posseduto (da edificabile a inedificabile), c'è l'obbligo di rettifica dell'Iva detratta a suo tempo?**
F.C. - BRESCIA

La riclassificazione urbanistica del terreno non comporta la rettifica della detrazione Iva assolta sull'acquisto del terreno, in quanto si realizzano le condizioni previste dall'articolo 19–bis 2 del Dpr 633/1972. In base a questa norma, la rettifica dev'essere operata solo in caso di effettivo impiego dei beni nell'effettuazione di operazioni esenti o escluse da Iva, così come confermato dall'agenzia delle Entrate (circolare 12/E/2007).
Quindi, nel caso specifico, tale obbligo sorgerebbe solo al momento della effettiva cessione del terreno non edificabile, in regime di esclusione da Iva, ex articolo 2, comma 3, lettera c, del Dpr 633/1972.

[2096]
Per i compensi dalla Stp l'avvocato apre la partita Iva

Un avvocato, privo di partita Iva, partecipa come socio a una società tra professionisti (Stp) costituita in forma di Srl, avente per oggetto l'esercizio dell'attività forense. Per ricevere compensi dalla società per l'attività prestata, deve dotarsi di partita Iva in modo da emettere fattura alla società stessa?
F.C. - COMO

L'avvocato che riceve compensi dalla Stp per l'attività prestata deve dotarsi di partita Iva. L'agenzia delle Entrate, con la risposta all'interpello 128/2018, ha chiarito che i compensi corrisposti dalla Stp ai soci per le prestazioni d'opera effettuate sono da qualificare come redditi di lavoro autonomo, sui quali la società deve operare la ritenuta d'acconto. Trattandosi di attività di lavoro autonomo, svolta in via abituale, sorge l'obbligo di apertura della partita Iva.

[2097]

La società tra eredi «sana» le fatture intestate al defunto

Il titolare di una ditta individuale muore e i suoi eredi proseguono l'attività. Nonostante tempestiva comunicazione, continuano ad arrivare fatture con partita Iva del deceduto, il cui pagamento viene effettuato dalla nuova società.
Qual è il corretto comportamento da tenere ai fini contabili?
B.E. - UDINE

Nel caso prospettato, si suggerisce di chiedere una nota di credito per lo storno delle fatture erroneamente intestate alla partita Iva del defunto.
Se il fornitore non aderisce alla richiesta, la nuova società creata dagli eredi dovrebbe attivare la procedura di regolarizzazione delle fatture, in base all'articolo 6, comma 8, del Dlgs 471/1997, con la procedura prevista dal provvedimento 89575 del 30 aprile 2018 (si veda anche la risoluzione dell'agenzia delle Entrate 72/2019).
In particolare, è necessario che la società trasmetta un'autofattura al sistema d'interscambio, con il codice "Td20" nel campo "Tipo Documento": vi dovranno essere indicati i dati del fornitore, nella sezione relativa ai dati anagrafici del cedente o prestatore, e i dati della società, nei campi destinati al cessionario o committente.
In ogni caso, in assenza della procedura di regolarizzazione, si ritiene non possano essere contestate la deduzione del costo e la detrazione Iva in capo alla società costituita dagli eredi, che prosegue l'attività della ditta individuale, in virtù del fenomeno successorio (risoluzione 183/1995 del ministero delle Finanze).

A cura di
Gian Paolo Tosoni
e Marcello Valenti



[2098]

Anche l'agricoltore in esonero può ottenere i contributi Pac

Ho una partita Iva con codice Ateco 01 (settore agricolo) e un volume d'affari inferiore a 7.000 euro. Non sussiste quindi l'obbligo di presentazione della dichiarazione annuale Iva, tuttavia resta l'obbligo di numerare e conservare tutte le fatture.
Dovrei inviare la dichiarazione sostitutiva per avvalermi dell'esenzione dalla presentazione della dichiarazione annuale Iva. In questo caso rimango coltivatore attivo e posso ricevere i contributi Pac? Qual è la tempistica per inviare all'agenzia delle Entrate tale dichiarazione?
W.A. - ASCOLI PICENO

I contributi Pac (politica agricola comune), come stabilito nel decreto ministeriale attuativo dell'articolo 9 del regolamento Ue 1307/2013, spettano a chi è in possesso della qualifica di agricoltore attivo. Tale qualifica è, di norma, riconosciuta al soggetto conduttore del fondo, iscritto all'Inps come coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, che presenta una dichiarazione Iva dalla quale risulti lo svolgimento di attività agricola.
La circolare Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura) ha chiarito le casistiche in cui non è necessario presentare la dichiarazione Iva, ovvero quali documenti possono sostituire tale documento.
Nel caso di imprenditori esonerati dalla dichiarazione Iva, ex articolo 34, comma 6, del Dpr 633/1972, con volume d'affari derivante per almeno due terzi dalla cessione di prodotti agricoli inferiore a 7.000 euro, in luogo della dichiarazione Iva l'agricoltore deve fornire l'autocertificazione attestante il proprio regime Iva e copia delle fatture. Tale documentazione dev'essere prodotta non all'agenzia delle Entrate ma al proprio organismo pagatore (Agea, Avepa–Agenzia veneta per i pagamenti) nei termini per poter consentire a quest'ultimo di lavorare la pratica relativa al pagamento della Pac.

IVA UE–EXTRA UE

A cura di
Giuseppe Barbiero



[2099]

Auto usate, il «margine» vale pure nella vendita a distanza

Una società effettua commercio elettronico di auto usate, con pubblicità su vari siti internet ma senza utilizzare una piattaforma di e–commerce. Infatti, dato che gli ordini di acquisto arrivano tramite telefono o email, non si configura una vera e propria vendita online.
La società acquista da privati e rivende (tramite fattura elettronica) a privati e a ditte in Italia e all'estero applicando il regime del margine globale. Valgono le regole tipiche del commercio elettronico indiretto, per cui se la società vende all'estero (per esempio in un Paese dell'Unione europea) sopra la soglia stabilita per quel Paese, deve identificarsi e applicare l'Iva? Oppure la società continua ad applicare il regime del margine?
S.S. - FORLÌ

Nel caso prospettato, in attuazione della direttiva 2006/112 Ce, per le vendite a distanza – entro l'Unione europea – di auto usate a privati consumatori, la tassazione ai fini Iva avviene nello Stato del cedente, con l'applicazione del regime del margine globale.
Al superamento della soglia stabilita dal Paese di destinazione, la tassazione si effettua nello Stato del cedente o attraverso la nomina di un rappresentante fiscale, oppure mediante il portale telematico denominato Moss (mini one stop shop),
messo a disposizione degli operatori sul sito internet dell'agenzia delle Entrate.
Qualora le vendite avvengano nei confronti di soggetti passivi d'imposta, la tassazione Iva si effettua nello Stato del cessionario, con emissione da parte del cedente, in base al meccanismo del reverse charge (ex articolo 17, commi 5 e 7, del Dpr 633/1972), di fattura senza addebito di Iva e con l'annotazione «Inversione contabile».

[2100]

Acquisti intracomunitari di prodotti medicinali

Un'azienda ospedaliera effettua durante l'anno alcuni acquisti intracomunitari di medicinali per i quali presenta mensilmente i modelli Intra–12 e versa l'Iva. Come devono essere rappresentati in dichiarazione Iva tali acquisti (afferenti all'attività istituzionale)? Bisogna inserirli nel quadro VF (ai righi VF12 e VF26) e anche al rigo VJ9? E dove va indicata l'Iva pagata mensilmente con codice 622?
Gli interrogativi nascono dal fatto che, compilando il rigo VJ9, l'Iva confluisce nel rigo VL1 quale debito; non indicando i versamenti Iva mensili, regolarmente effettuati, emergerebbe un debito per un'imposta già versata, considerato che il pro rata è molto basso (le operazioni attive esenti costituiscono il 92% del volume d'affari).
C.L. - MESSINA

L'Iva relativa agli acquisti intracomunitari di medicinali, da indicare in VF12 del modello di dichiarazione Iva 2020 e da riportare nel rigo VF25 (e non al rigo VF26, che è destinato alle operazioni con San Marino) e nel rigo VJ9, confluisce nel rigo VL1. Dall'importo dell'Iva di VF25, dopo aver barrato nel rigo VG30 la casella 3 (operazioni esenti) e indicato nel campo 9 del rigo VF34 la percentuale di detrazione in applicazione del pro rata di cui all'articolo 19–bis del Dpr 633/1972, va detratto l'ammontare risultante dell'Iva ammessa in detrazione, da indicare nel rigo VF37 e da riportare in VF71 e in VL2. Pertanto l'Iva dovuta emerge dalla differenza, da indicare in VL3, tra l'importo di VL1 e l'importo di VL2.

[2101]

Piccole imprese britanniche, opportuna una certificazione

Una ditta italiana emette fatture – per prestazioni di servizio generiche in base all'articolo 7–ter del Dpr 633/1972 – a soggetti inglesi che dichiarano di non essere in possesso della partita Iva, rientrando nel regime di piccole imprese.
È sufficiente una loro semplice dichiarazione per attestare lo status di piccole imprese? Per inserire negli elenchi Intra le operazioni con questi soggetti si può utilizzare una "partita Iva" identificata con una serie di zeri?
C.G. - GENOVA

A norma dell'articolo 3, quarto comma, del decreto ministeriale 22 febbraio 2010, le prestazioni di servizi comunitarie rese ex articolo 7–ter, comma 1, lettera b, del Dpr 633/1972, non sono da comprendere negli elenchi riepilogativi di cui al modello Intra 1–quater qualora, come nel caso prospettato, non sia dovuta l'Iva nello Stato membro in cui è stabilito il committente.
Pertanto si ritiene opportuno, al fine di evitare eventuali contestazioni, chiedere al cliente una dichiarazione rilasciata dall'autorità fiscale britannica, che attesti la qualifica di piccola impresa rivestita dall'attività del committente medesimo.

ACCERTAMENTO/CONTENZIOSO

A cura di
Rosanna Acierno

[2102]

Avvisi di accertamento, conta la data di spedizione

Con notifica a mezzo posta privata, il 12 gennaio 2019 ricevo un avviso di accertamento per l'Imu relativa al 2013. Il 30 gennaio 2019 chiedo, con raccomandata, l'annullamento in autotutela per intervenuta prescrizione. L'8 luglio 2020 ricevo una ingiunzione di pagamento per il suddetto avviso, che, ancora una volta, contesto. Il Comune mi risponde che per loro l'atto è stato regolarmente notificato il 20 dicembre 2018, e che la data del 12 gennaio 2019 è la data di notifica per il contribuente, valida ai fini del ricorso. Vorrei sapere qual è la data valida per il computo dei termini di prescrizione.
F.F. - CATANIA

Nel caso prospettato, il termine di decadenza dell'accertamento da parte del Comune deve ritenersi rispettato.
Secondo quanto stabilito dall'articolo 1, comma 161, della legge 296/2006, Finanziaria per il 2007, infatti, la notifica degli avvisi di accertamento relativi ai tributi locali deve avvenire, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento è (o dovrebbe essere) stato effettuato.
Con riferimento alle notifiche eseguite a mezzo posta, l'articolo 60 del Dpr 600/1973 prevede che la notifica, nei confronti del notificante, si perfeziona nel momento della spedizione. Inoltre, la Corte costituzionale, con sentenza 28 del 23 gennaio 2004, ha enunciato il principio secondo cui la notificazione si perfeziona, per il notificante, alla consegna dell'atto all'agente notificatore.
Pertanto, è al momento della spedizione o della consegna dell'atto all'agente notificatore che occorre riferirsi per verificare il rispetto del termine di decadenza dell'accertamento.

[2103]

Legittimi ulteriori controlli sull'annualità già accertata

Nel settembre 2019, una società ha avuto una verifica fiscale da parte dell'agenzia delle

Entrate per gli anni di imposta 2014–2015–2016–2017 in seguito alla quale, nel dicembre 2019, è stato emesso, per gli anni 2014–2015–2016, un atto di contestazione, definito poi con il pagamento di quanto richiesto, per infedele dichiarazione ai fini Ires e Irap.
Nel luglio 2020, l'agenzia delle Entrate ha inviato, alla stessa società, un questionario al fine di fornire dati e notizie rilevanti in riferimento al modello Unico Sc 2016, in quanto non risulta compilato il rigo RS106 "Prezzi di trasferimento". Vorrei sapere se un anno già accertato con una verifica fiscale (imposte sui redditi e Iva), definita con atto di contestazione, può essere oggetto di ulteriore verifica da parte dell'agenzia delle Entrate.
N.B. - IMPERIA

La reiterazione del potere di accertamento su un medesimo anno di imposta è legittima, a condizione che la prima rettifica sia stata effettuata mediante il cosiddetto "accertamento parziale", emesso in base agli articoli 41–bis del Dpr 600/1973 e/o 54, comma 3, del Dpr 633/1972, ossia un accertamento che non coinvolge l'intera posizione fiscale del contribuente, ma solo una parte. In sostanza, il contribuente, dopo un primo accertamento parziale, ne può legittimamente ricevere un altro.
Si precisa che l'accertamento parziale è ammissibile nei casi previsti agli articoli 41–bis del Dpr 600/1973 e 54, comma 5, del Dpr 633/1972, e in particolare quando, dalle attività istruttorie o dalle segnalazioni effettuate dalla Direzione centrale accertamento, da una Direzione regionale o da un ufficio della medesima Agenzia o di altre agenzie fiscali, dalla Guardia di finanza o da pubbliche amministrazioni ed enti pubblici, oppure dai dati in possesso dell'anagrafe tributaria, risultino elementi che consentono di stabilire l'esistenza di un reddito non dichiarato o il maggiore ammontare di un reddito parzialmente dichiarato, che avrebbe dovuto concorrere a formare il reddito imponibile.
Si fa comunque rilevare che, proprio sul punto, la Corte di cassazione, con l'ordinanza 23685/2018, ha ribadito che la possibilità, consentita dal legislatore, di emettere più accertamenti parziali su una stessa annualità, non può legittimare la prassi degli accertamenti "a singhiozzo", dovendosi evitare che, «dopo un primo accertamento parziale, ne segua un altro basato su altri elementi acquisiti sin dall'origine ma non contestati, perché ciò pregiudica una linea difensiva unitaria e complessiva da parte del contribuente».

RAVVEDIMENTO OPEROSO

A cura di
Rosanna Acierno



[2104]
Un nuovo «impegno» per l'invio dell'integrativa

Un professionista si accorge, nel 2020, di un errore che necessita di correzione nel modello Redditi relativo al 2018. Come data dell'impegno alla trasmissione della dichiarazione integrativa, può mantenere quella contenuta nella dichiarazione originaria oppure deve preoccuparsi di rilasciare un nuovo impegno e procedere all'invio entro 30 giorni da tale data?
F.C. - COMO

È necessario rilasciare un nuovo impegno alla trasmissione. Da controlli svolti presso intermediari abilitati risulta, infatti, che l'agenzia delle Entrate, in caso di trasmissione telematica di dichiarazioni integrative, richiede che l'intermediario rilasci al contribuente un nuovo impegno, ulteriore rispetto a quello relativo alla dichiarazione originaria. Inoltre, la data indicata in tale nuovo impegno viene considerata il termine iniziale dal quale fare decorrere il mese a disposizione dell'intermediario per trasmettere la dichiarazione integrativa, ex articolo 3, comma 7–ter, del Dpr 322/1998.
Se l'intermediario non rispetta il termine citato, o non è stato rilasciato un nuovo impegno, l'agenzia delle Entrate applica all'intermediario, riguardo alle dichiarazioni integrative, le sanzioni per tardiva trasmissione telematica ex articolo 7–bis del Dlgs 241/1997, in quanto il precedente impegno si è esaurito con la trasmissione della dichiarazione originaria.

A cura di
Pasquale Mirto



[2105]
Il ravvedimento sana l'omessa dichiarazione Tari

Vorrei sapere se, in caso di omessa presentazione della dichiarazione Tari per il periodo 2015–2020, e senza che il Comune abbia notificato avviso di accertamento, è possibile ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso.
D.P. - FOGGIA

In seguito alle modifiche apportate dall'articolo 10–bis del Dl 124/2019, anche per i tributi comunali si applica il ravvedimento entro il termine ultimo previsto per la notifica degli atti di accertamento. In pratica, il contribuente può ravvedere gli anni 2015–2020, e ciò sia nell'ipotesi di omesso versamento sia nell'ipotesi di omessa dichiarazione, posto che l'articolo 13 del Dlgs 472/1997 fa riferimento alla «regolarizzazione degli errori e delle omissioni», tra le quali rientrano, quindi, anche quelle dichiarative.

RISCOSSIONE

A cura di
Rosanna Acierno



[2106]
La rettifica del versamento con codice Comune errato

In caso di versamento con F24 dell'addizionale comunale indicando un codice Comune errato, come si deve procedere per ottenere la rettifica dello stesso con il codice Comune corretto?
L.T. - ROMA

Secondo quanto stabilito nel decreto interministeriale del 24 febbraio 2016 e chiarito nella circolare 1/DF del 14 aprile 2016, in caso di errore nell'indicazione del codice Comune, con relativo versamento a un ente anziché a un altro, il contribuente non può presentare alcuna istanza di rimborso, ma deve inviare una comunicazione ai due Comuni coinvolti. Questi, a loro volta, saranno tenuti a regolarizzare la posizione attraverso il riversamento interno delle somme.
Nella comunicazione ai due Comuni, il contribuente deve indicare:
– gli estremi del versamento;
– l'importo versato;
– l'ente locale che doveva ricevere le somme;
– l'ente locale che ha ricevuto erroneamente il versamento.
Il Comune beneficiario del versamento indebito, nel momento in cui viene a conoscenza dell'errore, deve procedere, entro il termine di 180 giorni, al riversamento all'ente locale cui le somme competevano.In ogni caso, l'errore del contribuente relativo all'indicazione del codice tributo nel modello di pagamento non comporta effetti pregiudizievoli, posto che si tratta di violazione formale non sanzionabile.

SANZIONI TRIBUTARIE

A cura di
Rosanna Acierno



[2107]
Se l'immobile all'estero viene «dimenticato»

Un contribuente non ha presentato la dichiarazione relativa al 2018, pur essendo proprietario del 50% di un immobile in Francia sul quale avrebbe dovuto pagare 200 euro per Ivie (imposta sul valore degli immobili detenuti all'estero) e per il quale non sono dovute altre imposte.
Il contribuente intende presentare la dichiarazione 2018 entro il termine di presentazione della dichiarazione successiva.
È corretto effettuare il ravvedimento per il quadro RW versando lo 0,38% del valore non dichiarato nel quadro RW (costo immobile 300.000, quota 50% 150.000, sanzione 150.000 x 0,38 per cento = 570 euro), e quale codice tributo va utilizzato? La sanzione per omessa dichiarazione va versata spontaneamente dal contribuente o questi deve aspettare la sanzione dell'ufficio, visto che non è possibile procedere con ravvedimento operoso?
G.F. - BERGAMO

Per le violazioni commesse in occasione dei modelli Redditi 2019 (relativi all'anno d'imposta 2018) e antecedenti, è possibile ravvedere qualsiasi irregolarità commessa nella compilazione del quadro RW, inclusa la radicale omessa compilazione, a condizione, però, che la dichiarazione dei redditi sia stata presentata nei termini (anche solo il modello 730) oppure tardivamente ma entro i 90 giorni successivi alla scadenza.
Tuttavia, qualora la dichiarazione dei redditi, come nel caso prospettato, non sia stata presentata, non è possibile, secondo quanto chiarito dall'agenzia delle Entrate con la circolare 38/E del 23 dicembre 2013, ravvedere la sola mancata presentazione del quadro RW, in quanto anche per il quadro stesso, che fa parte integrante della dichiarazione, opera, ai fini del ravvedimento, lo sbarramento temporale dei 90 giorni di cui all'articolo 13, comma 1, lettera c, del Dlgs 472/1997.
Pertanto, nel caso prospettato non è possibile effettuare il ravvedimento operoso, ma occorre attendere la notifica da parte dell'ufficio delle Entrate competente dell'avviso di accertamento, che potrà, poi, essere definito mediante acquiescenza entro il termine di 60 giorni, beneficiando altresì della riduzione delle sanzioni a un terzo dell'irrogato.
A tale ultimo proposito si fa rilevare come, secondo quanto stabilito dall'articolo 1 del Dlgs 471/1997, nei casi di omessa presentazione della dichiarazione viene irrogata la sanzione dal 120% al 240% delle imposte dovute, con un minimo di 250 euro. Se non sono dovute imposte, la sanzione è da 250 euro a 1.000 euro. Questa pena può essere aumentata fino al doppio per i soggetti obbligati alla tenuta delle scritture contabili solo se dalla dichiarazione omessa non emergono imposte. La base di commisurazione della sanzione è costituita dall'ammontare delle imposte relative agli imponibili accertati, al netto delle ritenute alla fonte operate sui redditi accertati e delle detrazioni spettanti.
Nel caso in cui l'omessa dichiarazione concerna anche redditi prodotti all'estero, le sanzioni sono aumentate di un terzo con riferimento alle imposte relative a tali redditi. Inoltre, secondo quanto stabilito dall'articolo 12 del Dl 78/2009, gli investimenti e le attività di natura finanziaria detenuti negli Stati o territori a fiscalità privilegiata in violazione della normativa in tema di monitoraggio fiscale si presumono costituiti, salvo prova contraria, mediante redditi sottratti a tassazione. In questo caso, le sanzioni di cui all'articolo 1 del Dlgs 471/1997 sono raddoppiate.

A cura di
Giuseppe Barbiero



[2108]
Fattura rifiutata, tempi stretti per evitare le sanzioni

Un professionista emette fattura elettronica a una pubblica amministrazione in data 22 giugno 2020. La stessa viene rifiutata dalla Pa in data 1° luglio.
Il 14 luglio il contribuente riemette fattura corretta, sempre datata 22 giugno 2020.
Essendo trascorsi più di 12 giorni sia dalla data della prima emissione che dalla data del rifiuto, il contribuente incorre nella sanzione per tardiva trasmissione della fattura?
S.M. - BERGAMO

Nel premettere che, dopo il decorso di 12 giorni dalla data di rifiuto da parte della pubblica amministrazione, occorre emettere una fattura elettronica con nuovo numero e nuova data, dalla quale risulti un collegamento con la precedente fattura, nel caso in esame si rende applicabile, con riferimento alla fattura elettronica corretta (qualora la stessa risulti emessa oltre il 12° giorno rispetto sia alla data della fattura originaria sia a quella del rifiuto), la sanzione minima di 250 euro ex articolo 6, comma 1, terzo periodo, del Dlgs 471/1997. Successivamente, occorrerà stornare la fattura elettronica rifiutata, con nota di variazione contabile interna.

A cura di
Giuseppe Morina e Tonino Morina

[2109]
Bonus affitti non spettante, le chance del ravvedimento

Dovendo procedere al riversamento del credito d'imposta locazioni, quali sono l'entità della sanzione e il codice tributo da utilizzare?
L.T. - CAGLIARI

La restituzione spontanea del bonus locazioni non spettante comporta l'applicazione degli interessi, nonché delle sanzioni in misura corrispondente a quelle previste dall'articolo 13, comma 5, del Dlgs 471/1997, cioè la sanzione dal2 100 al 200 per cento. Sono applicabili le riduzioni in materia di ravvedimento, nella misura disposta dall'articolo 13 del Dlgs 472/1997.
I codici tributo da usare per la restituzione del credito sono gli stessi usati per le compensazioni effettuate con il modello F24:
– 6914, se si tratta del «credito d'imposta canoni di locazione botteghe e negozi, articolo 65 del decreto – legge 17 marzo 2020, n. 18» (risoluzione 13/E del 20 marzo 2020);
– 6920, se si tratta del «credito d'imposta canoni di locazione leasing, concessione o affitto d'azienda – articolo 28 del decreto – legge 19 maggio 2020, n. 34» (risoluzione 32/E del 6 giugno 2020).
Per restituire il credito d'imposta non spettante, i contribuenti dispongono di diversi tipi di perdono, che possono ridurre la sanzione minima del 100 per cento. Si tratta dei ravvedimenti "breve", "entro 90 giorni", "lungo o annuale". Sono anche previsti il ravvedimento "biennale e quello "ultrabiennale".
Oltre alla restituzione del bonus e alle mini–sanzioni, sono anche dovuti gli interessi legali, fissati nella misura dello 0,05% dal primo gennaio 2020.
La sanzione applicabile in caso di ravvedimento è del:
– 10% fisso (un decimo del 100 per cento), in caso di bonus restituito entro i 30 giorni successivi alla data di commissione dell'errore;
– 11,11% fisso (un nono del 100 per cento) in caso di bonus restituito dopo 30 giorni, ma entro i 90 giorni successivi alla data di commissione dell'errore;
– 12,5% fisso (un ottavo del 100 per cento) in caso di bonus restituito dopo il novantesimo giorno successivo alla data di commissione dell'errore, ma entro un anno;
– 14,29% fisso (un settimo del 100 per cento) in caso di bonus restituito dopo un anno dalla data di commissione dell'errore, ma entro due anni;
– 16,67% fisso (un sesto del 100 per cento) in caso di bonus restituito dopo due anni dalla data di commissione dell'errore.
È inoltre opportuno che il contribuente comunichi all'agenzia delle Entrate di essersi "ravveduto" utilizzando il canale della posta elettronica certificata o tramite l'intermediario abilitato (commercialista, consulente del lavoro o altro).

Bilancio e contabilità

A cura di
Cristina Odorizzi



[2110]
Microimprese: adempimenti ordinari per la liquidazione

Una società a responsabilità limitata (Srl) è stata messa in liquidazione nel corso del 2019. Si tratta di una piccola società che compila il bilancio nella forma della microimpresa e il cui liquidatore è l'amministratore stesso. Questa società, pur non compilando la nota integrativa, è comunque soggetta, in sede di bilancio per il 2019, a redigere la situazione dei conti, il rendiconto sulla gestione, il bilancio iniziale di liquidazione, allegando il tutto al bilancio stesso?
L.D. - LECCE

Il bilancio di esercizio può assumere una forma ipersemplificata nel caso delle microimprese. Infatti una serie di semplificazioni per la redazione del bilancio d'esercizio è stata introdotta con il Dlgs 139/2015, che ha recepito la direttiva Ue 2013/34 e modificato l'articolo 2435–ter del Codice civile.
Una microimpresa è una società che non emette titoli sui mercati regolamentati e che, nel primo esercizio e successivamente per due esercizi consecutivi, non ha superato due dei seguenti tre limiti dimensionali:
– totale attivo stato patrimoniale: 175.000 euro;
– ricavi di vendite e prestazioni: 350.000 euro;
– media dipendenti occupati durante l'esercizio: 5.
La nuova disciplina, entrata in vigore per i bilanci di esercizio a decorrere dal 1° gennaio 2016, prevede che le microimprese abbiano la facoltà, e non l'obbligo, di presentare il bilancio in forma super–abbreviata, redatto secondo lo schema dell'articolo 2435–bis del Codice civile ma presentando soltanto conto economico e stato patrimoniale. Le microimprese sono esonerate, quindi, dalla presentazione della nota integrativa, del rendiconto finanziario e della relazione sulla gestione.
Per una maggiore trasparenza è necessario integrare in calce allo stato patrimoniale della microimpresa le seguenti informazioni originariamente previste in nota integrativa:
– l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle potenziali passività non presenti in stato patrimoniale, specificando la natura delle garanzie prestate, gli impegni presenti in materia di trattamento di quiescenza, gli impegni verso società controllate, collegate e controllanti;
– l'ammontare dei compensi e le anticipazioni corrisposte ad amministratori e sindaci specificando il tasso di interesse, le principali condizioni e gli importi eventualmente rimborsati.
Dalla relazione sulla gestione invece è necessario integrare in calce allo stato patrimoniale il numero e il valore nominale delle azioni proprie e delle azioni possedute in società controllanti sia direttamente che tramite società fiduciaria o interposta persona, indicando la parte di capitale corrispondente e le movimentazioni in acquisto e vendita delle stesse.
Tuttavia la semplificazione per le microimprese non esonera dagli adempimenti specifici per lo stato di liquidazione, come menzionati dal lettore.

Diritto societario

A cura di
Gianluca Dan



[2111]
Sì al conferimento d'azienda anche senza alcuni crediti

In un'operazione di conferimento di ditta individuale in contabilità semplificata in Srl di nuova costituzione (settore servizi), l'ex titolare della ditta individuale apporta l'azienda e avrà il 67% delle quote, mentre il nuovo socio apporta capacità di business e avrà il 33% delle quote.
Nel conferire l'azienda in toto (dipendenti, beni strumentali, contratti di locazione, accordi di consulenza con aziende clienti eccetera) viene deciso, di comune accordo, di non trasferire i crediti relativi a fatture emesse dalla ditta individuale prima del conferimento ma ancora non riscosse. Su queste fatture sarà la ditta individuale a pagare le imposte.
È possibile conferire l'azienda funzionante in una newco e non trasferire alcuni crediti che rimarranno in capo alla ditta individuale?
L.T. - SIENA

La risposta è affermativa. È possibile effettuare un conferimento parziale dell'attività esercitata mantenendo alcune attività o passività in capo all'impresa individuale, che provvederà, nel caso indicato dal lettore, alla relativa riscossione.
Si fa presente che, in base all'articolo 2465 del Codice civile, chi conferisce beni in natura o crediti deve presentare la relazione giurata di un revisore legale o di una società di revisione legali iscritti nell'apposito registro. La relazione, che deve contenere la descrizione dei beni o crediti conferiti, l'indicazione dei criteri di valutazione adottati e l'attestazione che il loro valore è almeno pari a quello a essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale soprapprezzo, dev'essere allegata all'atto costitutivo.

A cura di
Albino Leonardi



[2112]

I tempi per l'avvio dell'obbligo di nomina del revisore

Il decreto Rilancio (Dl 34/2020) consente il rinvio della nomina dell'organo di controllo o del revisore legale alle cosiddette mini–imprese, che avranno tempo fino al 30 aprile 2022 per provvedere in merito.
In base all'articolo 2477 del Codice civile, tale proroga è consentita anche alle società che hanno superato i vecchi limiti previsti dall'articolo 2435–bis del Codice civile ante modifica? Per esempio, una società che ha superato per due esercizi consecutivi i vecchi limiti (8,8 milioni di fatturato e 4,4 milioni di attivo patrimoniale oppure 50 dipendenti) può beneficiare del rinvio della nomina dell'organo di controllo?
A.G. - PARMA

La risposta è negativa, in quanto per le società che già erano soggette all'obbligo di nomina dell'organo di controllo prima dell'entrata in vigore del Dlgs 14/2019 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza) non è cambiato alcunché.
Si segnala al riguardo che l'articolo 51–bis (Modifica al Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, di cui al decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14)della legge 77/2020, di conversione del Dl 34/2020, ha disposto che, al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid–19 sulle attività d'impresa, all'articolo 379, comma 3, del Dlgs 14/2019 le parole «Bilanci relativi all'esercizio 2019» sono sostituite dalle seguenti: «Bilanci relativi all'esercizio 2021».
Di conseguenza, l'obbligo di nomina del revisore legale o dell'organo di controllo nelle società a responsabilità limitata (e nelle cooperative) sarà operativo solo con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2021 (nella maggior parte dei casi, quindi, nel 2022).
L'obbligo di nominare il sindaco o revisore si applica nei casi di superamento per due esercizi consecutivi dei seguenti parametri:
– attivo patrimoniale: 4 milioni di euro;
– ricavi da vendite e prestazioni: 4 milioni di euro;
– numero di dipendenti occupati in media durante l'esercizio: 20 unità.

Condominio

A cura di
Augusto Cirla



[2113]

Spese arretrate, gli oneri per il nuovo proprietario

Sono proprietario di un appartamento in una palazzina composta da 12 condòmini. Un ex condomino moroso (con 7.000 euro di debito) è stato sfrattato e il suo appartamento è stato venduto all'asta giudiziaria.
Il nuovo proprietario acquirente dovrà rispondere del pagamento per l'intero importo oppure da una certa data in avanti? Nel secondo caso, si possono chiedere all'amministratore i mancati introiti per negligenza nell'aver fatto lievitare l'importo che avrebbe dovuto corrispondere il condomino moroso?
A.C. - ROMA

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile). Da ciò si desume che l'acquirente è tenuto a pagare in via esclusiva le spese maturate successivamente all'acquisto, mentre, per le spese deliberate e approvate nell'esercizio precedente la vendita e in quello in corso al momento del passaggio di proprietà, risponde in via solidale con il suo dante causa.
Questo generale principio trova applicazione anche nel caso di acquisto all'asta, a seguito di procedura esecutiva intentata dal condominio nei confronti del condomino moroso, che si conclude con il provvedimento del giudice (decreto di trasferimento) con cui la proprietà del bene pignorato viene trasferita in capo all'aggiudicatario del bene stesso, il quale da tale momento diventa condomino, peraltro con minime, se non alcuna, possibilità di riuscire a rivalersi sull'esecutato per il rimborso di quanto dovrà versare al condominio per le gestioni pregresse, pur nei limiti esposti.
Quanto invece alla possibile responsabilità dell'amministratore, uno dei principali doveri impostigli dalla legge (articolo 1129, comma 9, del Codice civile) consiste in quello di agire nei confronti del condomino moroso per la riscossione forzosa di quanto da lui dovuto al condominio: e ciò entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso. In difetto, l'amministratore può essere chiamato a rispondere dei danni conseguenti alla sua negligenza, ma grava sul condominio l'onere provare il danno, il che non è affatto automatico per il solo fatto che il condominio stesso non sia riuscito a recuperare il proprio credito, ma è soggetto a diverse valutazioni. E così, ad esempio, se sull'immobile del condomino moroso gravavano ipoteche iscritte da istituti di credito per un valore superiore o uguale a quello realizzato con la vendita forzosa dell'immobile, si è in presenza di un credito privilegiato rispetto a quello vantato dal condominio o da altri creditori, che comunque sarebbe stato liquidato prima di quello del condominio, indipendentemente dalla tempestiva azione da parte dell'amministratore. A ciò si aggiunga che le procedure esecutive immobiliari si concludono in tempi lunghi, così che in questo caso non si rinviene alcuna responsabilità dell'amministratore in relazione al mancato recupero del credito condominiale.
Il danno, invece, ci sarebbe se la negligenza dell'amministratore avesse consentito al moroso di vendere a terzi il proprio immobile, sottraendo in tal modo al condominio ogni garanzia al suo maturato credito.

[2114]

Assemblea all'aperto: attenzione alla privacy

In questi giorni siamo riusciti a effettuare l'assemblea condominiale utilizzando uno spazio aperto, in modo da mantenere le distanze minime previste dalle norme per la prevenzione dal contagio Covid–19.
I partecipanti, che hanno raggiunto il numero legale e rappresentavano 555 millesimi circa, erano muniti di mascherine e avevano a disposizione i presìdi di sanificazione. L'amministratore ha inoltre predisposto un modello di autodichiarazione in cui ciascuno dei presenti certificava il proprio stato di salute. Un partecipante si è rifiutato di sottoscriverlo e l'amministratore ha abbandonato l'assemblea. A quel punto il presidente ha chiesto a tutti gli altri se erano d'accordo nel proseguire i lavori e, ottenuto parere favorevole unanime, ha condizionato la partecipazione del mancato sottoscrittore a un maggiore distanza (tre metri).
Vorrei sapere se le decisioni prese nel corso di questa assemblea, svoltasi in modo un po' anomalo, sono impugnabili.
B.L. - ROMA

L'assemblea, così come si è svolta secondo la descrizione fatta dal lettore, appare comunque priva di vizi formali e dunque legittima, essendo state assunte tutte le precauzioni dettate in tema di Covid–19: svolgimento dell'assemblea in luogo aperto, mantenimento delle distanze previste dai vari provvedimenti, anche regionali, e presenti muniti di mascherina.
La domanda del lettore fornisce però lo spunto per soffermarsi sulla validità delle assemblee convocate in luogo aperto perché più volte il Garante, proprio a tutela delle privacy dei condòmini, ha ribadito che è illecita la comunicazione a terzi di dati personali riferiti ai condòmini che partecipano all'assemblea e che possono comunque partecipare alle assemblee condominiali soggetti terzi (per esempio, tecnici o consulenti) al solo scopo di trattare i punti all'ordine del giorno per i quali i condòmini ne ritengano necessaria la presenza. A ciò consegue, ad esempio, l'impossibilità di convocare l'assemblea nel cortile condominiale laddove su di esso si affaccino balconi o finestre delle singole unità immobiliari da cui persone estranee al condominio potrebbero seguire e ascoltare l'intero svolgersi dell'assemblea, nel corso della quale potrebbero elencarsi i nominativi dei morosi o descriversi particolari situazioni economiche di condòmini oppure, più in genere, venire trattati dati sensibili imputabili ai condòmini stessi.
L'assemblea all'aperto è pertanto legittima, sempreché a questo luogo non possa accedere, anche indirettamente o solo in via potenziale, alcuna persona estranea al condominio.

A cura di
Cesarina Vittoria Vegni



[2115]

Amministratore, i criteri per la conferma (o la revoca)

In un'assemblea regolarmente costituita in seconda convocazione sono presenti 530 millesimi. Se 300 millesimi sono per la revoca e 230 per la conferma dell'amministratore (o viceversa) come ci si deve comportare non avendo raggiunto, sia l'una sia l'altra parte, i 500 millesimi necessari?
S.O. - MANTOVA

Nel quesito non è precisato se l'amministratore ha svolto uno solo o più anni di incarico. Nel primo caso, infatti, a norma dell'articolo 1129, comma 10, del Codice civile egli sarebbe rinnovato automaticamente per un altro anno, salvo che l'assemblea non lo revochi e nomini un nuovo amministratore con la maggioranza degli intervenuti e di 500 millesimi. Si veda in materia Tribunale di Brescia, 15 aprile 2016 (e, conformemente Tribunale di Cassino, 21 gennaio 2016), secondo cui, «in tema di durata dell'incarico dell'amministratore, il riformato articolo 1129 del Codice civile va interpretato nel senso che dopo il primo incarico annuale segua ex lege – in assenza di revoca o dimissioni – un solo rinnovo tacito di un anno con pienezza di poteri e, per il periodo successivo, la limitazione dei poteri dell'amministratore (cessato ma in regime di prorogatio imperii) al compimento delle sole attività urgenti, al fine di evitare pregiudizi alle cose comuni».
Se invece sono già trascorsi due o più anni di durata dell'incarico, la nomina nuova dell'amministratore dovrà avvenire con la maggioranza indicata. Nel caso in cui il quorum non si raggiunga, l'amministratore proroga l'incarico fino alla sua sostituzione, cioè alla nomina di un nuovo amministratore. Si precisa, infine, che la revoca dell'amministratore può essere anche disposta dall'autorità giudiziaria, nel caso in cui siano emerse gravi irregolarità come stabilito dal comma 11 e dal comma 12 dell'articolo 1129 del Codice civile.

[2116]

Onorari dei legali ripartiti fra tutti i condòmini

Nel nostro stabile si è determinata una lite tra il condominio e uno dei condòmini. Quest'ultimo si opponeva a una delibera assembleare. Tale delibera

adibiva a posto auto uno spazio che si trovava a circa un metro dal suo balcone veranda, ove vi è diritto di veduta. Il condomino ha vinto la causa.
A norma dell'articolo 1132 del Codice civile io e un altro condomino abbiamo manifestato, nei termini e nelle forme previste dalla legge, il nostro dissenso alla lite. Chiedo se siamo tenuti a partecipare pro quota alle spese giudiziali, nonostante il dissenso manifestato e accolto dall'amministratore del condominio. Preciso che nella fattispecie in esame le uniche spese di cui si parla sono relative agli onorari professionali dei due avvocati (del condominio e della controparte), non essendoci alcun risarcimento da liquidare alla controparte stessa.
N.B. - NAPOLI

L'articolo 1132 del Codice civile prevede che l'assemblea condominiale deliberi di promuovere o di resistere a una lite giudiziaria. Nel caso di specie, pertanto, all'impugnazione da parte del singolo condomino della delibera assembleare relativa alla collocazione di un posto auto doveva seguire una delibera del condominio sulla volontà di resistere alla causa stessa. I condòmini dissenzienti dovevano notificare entro trenta giorni dalla notizia della delibera l'atto di dissenso alla lite. In questo caso, se il condominio è rimasto soccombente nel giudizio, il condomino dissenziente non deve pagare alla parte vittoriosa la sua quota e addirittura avrà diritto di rivalsa se il vincitore avrà comunque agito in via esecutiva contro di lui.
Per quanto invece concerne le spese per il legale del condominio – cioè quelle cui si riferisce specificamente il lettore – si ritiene, non facendone cenno la norma, che queste debbano essere pagate pro quota anche dal condomino dissenziente.

Edilizia e Urbanistica

A cura di
Vincenzo Petrone



[2117]
Agibilità da conseguire aumentando i fattori di luce

Nel 2011 ho acquistato una casa, che adesso vorrei rivendere, composta da ingresso, soggiorno, due camere e un bagno. Il mio tecnico ha detto che, a differenza di quanto certificato in sede di acquisto, l'ingresso–soggiorno e una camera sono privi di abitabilità in quanto il fattore medio di luce diurna è inferiore al 2 per cento. È possibile regolarizzare questa situazione oppure la casa è priva di abitabilità?
M.M. - FIRENZE

L'articolo 5 del Dm 5 luglio 1975 stabilisce che «tutti i locali degli alloggi (tranne vani scala, ripostigli eccetera) devono fruire di luce naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso. L'ampiezza delle finestre dev'essere proporzionata in modo da assicurare un valore del fattore medio di luce diurna (Fmld) non inferiore al 2% e comunque la superficie apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento».
Questa grandezza è un requisito minimo obbligatorio di abitabilità e varia in funzione della destinazione d'uso degli immobili. Per gli ambienti abitabili a uso residenziale, la percentuale minima richiesta dalla norma è pari al 2 per cento.
Tanto premesso, la possibile regolarizzazione può ottenersi, per esempio, aumentando l'ampiezza delle finestre e/o creandone di nuove.

A cura di
Massimo Sanguini



[2118]
Attestato di legittimità legato all'autorizzazione del Comune

Mio figlio sta valutando l'opportunità di modificare l'interno del proprio appartamento (regolarmente accatastato e mai modificato in precedenza).
La modifica consiste in sintesi:
a) nell'abbattimento di due pareti divisorie, di cui una da sostituire con una parete in cartongesso;
b) nella realizzazione di un soppalco con conseguente abbassamento dell'altezza;
c) nello spostamento di una porta interna, mediante abbattimento di quella esistente e realizzazione di altra porta nuova in altra zona.
Mi chiedo se tale intervento possa compromettere, in caso di futura vendita, l'eventuale rilascio dell'attestato di legittimità introdotto dal Dl 76/2020.
M.S. - PALERMO

Lo stato legittimo dell'immobile – di cui all'articolo 9–bis, comma 1–bis, del Dpr 380/2001, come recentemente modificato dall'articolo 10, comma 1, lettera d, n. 1, del Dl 76/2020 – è dato dalla regolarità dell'intervento edilizio sottostante. Ciò significa che non è tanto l'intervento edilizio in sé che può determinare o meno lo stato legittimo dell'immobile, quanto il fatto che tale intervento sia stato autorizzato dall'amministrazione comunale competente.
In sostanza, solo un intervento edilizio che sia dotato di idoneo titolo edilizio a costruire – a titolo esemplificativo, Cila, comunicazione di inizio lavori asseverata, Scia, segnalazione certificata di inizio attività, o permesso di costruire) potrà determinare lo stato legittimo dell'immobile medesimo.

Contributi previdenziali e assistenziali

A cura di
Aldo Forte



[2119]
Grazie alla pace contributiva è possibile coprire i «buchi»

Nato nel 1982, mi sono laureato in medicina nel 2007, ho frequentato la scuola di specialità da aprile 2008 ad aprile 2012 e sono stato assunto da un'azienda ospedaliera dal 1° maggio 2018. Ho riscattato il corso di laurea di sei anni e ho i contributi per il periodo della scuola di specialità; tuttavia il periodo da maggio 2012 al 30 aprile 2018 è privo di contribuzione.
È possibile riscattare, o chiedere la copertura volontaria per i sei anni scoperti? In caso positivo, questa copertura cosa comporta?
C.P. - MILANO

I periodi arretrati scoperti non possono essere coperti da contribuzione volontaria. Con il Dl 4/2019, è stata introdotta la facoltà di riscattare periodi – non superiori a cinque anni – scoperti dal 1996 in poi per coloro che sono privi di anzianità contributiva al 31 dicembre 1995 e non già titolari di pensione (cosiddetta pace contributiva).
Potranno quindi beneficiare del riscatto in questione i soli lavoratori privi di anzianità contributiva alla data indicata, che si iscrivano a forme pensionistiche obbligatorie a decorrere dal 1° gennaio 1996, come nel caso del lettore.
L'onere relativo è determinato con il meccanismo del calcolo "a percentuale" previsto dall'articolo 2, comma 5, del Dlgs 184/1997, applicando l'aliquota contributiva di finanziamento in vigore alla data di presentazione della domanda nella gestione pensionistica ove opera il riscatto. La base di calcolo dell'onere è costituita dalla retribuzione assoggettata a contribuzione nei 12 mesi meno remoti rispetto alla data della domanda ed è rapportata al periodo oggetto di riscatto. Questa retribuzione è attribuita temporalmente e proporzionalmente ai periodi riscattati.
Il periodo non coperto da contribuzione può essere ammesso a riscatto nella misura massima di cinque anni, anche non continuativi. La presentazione della domanda di riscatto è limitata al triennio 2019–2021; può quindi avvenire dalla data di entrata in vigore del Dl 4/2019 (29 gennaio 2019) fino al 31 dicembre 2021 (termine ultimo per l'esercizio della facoltà di riscatto).

[2120]
Rendita vitalizia, rimedio agli omessi versamenti

Sono un lavoratore in procinto di fare domanda per Ape sociale. Il mio estratto conto contributivo non riporta l'intero anno 1995, mentre io sono in possesso di buste paga e del modello 01M con le marche assicurative.
L'Inps sostiene che dovevo denunciare l'omissione in tempo utile e che ormai è intervenuta la prescrizione. Ma non doveva essere l'Inps a controllare il regolare versamento dei contributi? Cosa posso fare per risolvere la situazione?
A.V. - TRAPANI

È frequente l'errore di controllare l'estratto conto contributivo solo al momento del pensionamento e non durante la vita lavorativa. Ciò comporta talvolta scoperte che, se fatte a tempo debito, potevano essere risolte in maniera diversa.
Nel caso descritto dal quesito, quello che si può fare ora è attivare la rendita vitalizia, che permette di versare contributi prescritti. La costituzione di rendita vitalizia, ex articolo 13 della legge 1338/1962, consente – previa esibizione di prove rigorose che dimostrino l'esistenza e lo svolgimento del rapporto di lavoro – di versare un onere a copertura dei periodi di lavoro la cui contribuzione sia stata omessa e che non sia recuperabile per il decorso dei termini di prescrizione. Essa può essere fatta sia dal lavoratore che dal datore di lavoro.

A cura di
Fabio Venanzi



[2121]
L'indennità di disoccupazione rientra nell'anzianità

Sono nato il 27 giugno 1971. Sono laureato in economia (iscrizione all'università nel 1990) e lavoro stabilmente in banca da gennaio 1998. In precedenza ho lavorato, sempre in banca, per due mesi nel 1993, tre mesi nel 1994, quattro mesi nel 1995, cinque mesi

nel 1996 e sei mesi nel 1997, per un totale di 20 mesi di cui i primi cinque durante il corso di laurea. Ho percepito indennità di disoccupazione (15 settimane nel 1995, 20 nel 1996 e 25 nel 1997).
Sto pensando di riscattare in via agevolata il periodo di studio. Che cosa comporterebbe questo in merito alle previsioni di accesso alla pensione? Le indennità di disoccupazione rientrano nella mia anzianità contributiva? Oggi ho una Ral (retribuzione annua lorda) di 65.000 euro: che cosa comporta circa il massimale contributivo?
D.B. - VENEZIA

Il riscatto del titolo di studio con onere agevolato è ammesso a condizione che il lettore opti per il sistema di calcolo contributivo. Ciò gli consentirebbe di accedere alla pensione anticipata nel 2035 con una pensione interamente contributiva.
I periodi figurativi coperti da indennità di disoccupazione (60 settimane) risultano utili ai fini del perfezionamento del diritto alla pensione di vecchiaia nonché per la pensione anticipata (essendo comunque presenti almeno 35 anni di contribuzione al netto dei periodi di malattia e di disoccupazione).
Con una retribuzione annua lorda di 65mila euro, il lettore non è interessato dal massimale contributivo. A oggi, essendo il lettore destinatario di un sistema misto, qualora egli dovesse percepire retribuzioni superiori a 103.055 euro annui, la contribuzione verrebbe versata anche sulla parte eccedente il massimale. Nell'ipotesi in cui decidesse di optare per il sistema contributivo, qualora dovesse percepire retribuzioni superiori al massimale citato, la contribuzione verrebbe versata fino a concorrenza del massimale mentre, sulla parte eccedente, non sarebbe dovuta contribuzione.

[2122]
Collaborazioni, riscatto solo da iscritti a gestione separata

Nato nel 1964, ho conseguito la laurea in economia il 5 dicembre 1990. Ho iniziato a lavorare (a titolo di collaborazione) il 26 giugno del 1991, per poi essere assunto con contratto di formazione e lavoro il 1° dicembre 1991. Da allora lavoro ininterrottamente con contratto di lavoro dipendente a tempo indeterminato.
Ai fini pensionistici posso recuperare in qualche modo il periodo di disoccupazione post laurea (6 dicembre 1990–25 giugno 1991) e il breve periodo di collaborazione (26 giugno 1991–30 novembre 1991) senza contributi?
A.C. - LATINA

Il riscatto dei periodi di collaborazione è ammesso ex articolo 51, comma 2, della legge 488/1999, a condizione che il lettore risulti iscritto alla gestione separata. Invece il periodo compreso tra il 6 dicembre 1990 e il 25 giugno 1991 non può essere riscattato, mancando un titolo giuridico che lo consenta.
Qualora non fosse già stata esercitata, la facoltà di riscatto potrebbe riguardare il periodo corrispondente alla durata legale del corso di studi universitari. Infatti, sulla base dei dati forniti, si stima che la pensione di vecchiaia sarà perfezionata nel 2033, mentre la pensione anticipata scatterebbe nel 2035 (e quindi in data successiva). Con il riscatto del titolo di studio, la pensione anticipata risulterebbe invece acquisita nel 2031.

[2123]
Opzione per il contributivo e applicazione del massimale

Ho iniziato a lavorare nel 1990 e sono nel regime misto per il calcolo dell'assegno di pensione. Per ottenere il riscatto degli anni di laurea antecedenti al 1996 a costo agevolato, devo optare per il calcolo della pensione con il sistema totalmente contributivo. Optando per il calcolo con il metodo contributivo, che cosa succede ai contributi versati che eccedono il massimale contributivo per ciascuno degli anni in cui tale massimale è stato superato? Questi contributi sono conteggiati nel calcolo dell'assegno pensionistico?
P.C. - ROMA

Il massimale contributivo previsto dall'articolo 2, comma 18, della legge 335/1995 riguarda esclusivamente le retribuzioni percepite successivamente all'opzione stessa. Con la circolare 177/1996, l'Inps ha precisato che «il massimale si applica per coloro che optano per il sistema contributivo ai sensi del comma 23 dell'articolo 1 con effetto sui periodi successivi all'opzione».
Pertanto, in sede di determinazione dell'assegno, la pensione terrebbe conto anche delle retribuzioni eccedenti il massimale percepito prima dell'opzione stessa.

Previdenza

A cura di
Aldo Ciccarella



[2124]
Su Tfr o Tfs non si applicano trattenute sindacali

Sono un dipendente Poste Italiane Spa, iscritto al sindacato Uil–Poste, ho 43 anni di servizio interamente presso Poste e l'anno prossimo compirò 67 anni.
Vorrei sapere se sarà l'ente Poste a comunicarmi la cessazione e il collocamento in pensione di vecchiaia. Inoltre, sul trattamento che sarà liquidato come fine rapporto o fine servizio il sindacato opera la relativa ritenuta come sullo stipendio o pensione?
M.C. - BERGAMO

Dato che si tratta di cessazione dal servizio per sopraggiunti limiti di età, sarà cura dell'amministrazione comunicare la risoluzione d'ufficio del rapporto di lavoro per compimento dell'età pensionabile. Nel contempo, il lettore dovrà presentare la domanda di pensione all'Inps competente per territorio, per il pagamento del trattamento pensionistico.
Si segnala infine che sulla liquidazione di fine servizio (Tfs/Tfr) non viene operata alcuna trattenuta sindacale.

[2125]
Scuola, pensione a settembre dell'anno in cui si arriva a 67

Sono un insegnante di ruolo con soli 19 anni di contributi. Nel mese di dicembre 2022 compio 67 anni. Potrò andare in pensione a settembre 2022 o dovrò attendere il mese di settembre 2023?
Preciso che a luglio 2020 mi sono stati riconosciuti, per un anno, una invalidità al 100% e i benefici della legge 104/1992.
F.A. - BARI

Poiché il lettore compirà i 67 anni nel mese di dicembre 2022, egli potrà andare in pensione di vecchiaia, in quanto dipendente del comparto scuola, a decorrere dal 1° settembre 2022. Si ritiene, altresì, che l'invalidità al 100% per un anno e i relativi benefici della legge 104/1992 non dovrebbero modificare l'uscita per la pensione di vecchiaia prevista nel settembre 2022.

A cura di
Pietro Gremigni



[2126]
L'«anticipato» torna al lavoro dopo uno stacco adeguato

Sono titolare di pensione anticipata con decorrenza 1° novembre 2019. Attualmente sto lavorando con un contratto di lavoro dipendente per un'azienda dello stesso gruppo della mia ex azienda. Di recente quest'ultima mi ha proposto di rientrare nella sua struttura con funzioni similari a quelle svolte in precedenza.
Alla luce della sentenza della Corte di cassazione 14417 del 27 maggio 2019, è possibile tornare a lavorare con quel datore di lavoro senza correre il rischio della revoca della pensione?
R.S. - VERONA

La sentenza della Cassazione 1447/2019 – che si rifà a un precedente del 2005 (sentenza 17530) – pone un importante principio di diritto in materia di cessazione del rapporto di lavoro subordinato ai fini del conseguimento della pensione, oggi, anticipata: «La pensione di anzianità (oggi anticipata) può essere erogata solo se al momento della presentazione della relativa domanda il rapporto di lavoro dipendente sia effettivamente cessato. A riguardo si deve ravvisare una presunzione semplice del carattere simulato della cessazione del rapporto qualora essa sia seguita da immediata riassunzione del lavoratore, alle stesse condizioni, presso lo stesso datore di lavoro».
Dato che la pensione è cumulabile con il reddito da lavoro dipendente, non esiste un vincolo assoluto di non rioccupabilità dopo la pensione, però occorre che sussista una discontinuità tra i successivi rapporti di lavoro in modo che, chiesta e ottenuta la pensione, contemporaneamente il lavoratore/pensionato non possa già rioccuparsi.
Nel caso specifico tornare con lo stesso datore di lavoro, da pensionato, dopo un certo lasso di tempo assicura questa discontinuità, e di per sé non viola i principi della giurisprudenza, anche se sarebbe forse preferibile non svolgere le stesse identiche funzioni, magari differenziandole, oppure utilizzando la modalità a distanza, sia pure in parte, oppure ancora variando la tipologia del rapporto, ad esempio con il ricorso a un contratto autonomo. Però si ribadisce che a contare sono lo stacco temporale e soprattutto l'aspetto di novità del nuovo rapporto, che non deve ricalcare esattamente il precedente.

[2127]
Versamenti volontari per raggiungere l'anzianità

Sono nato il 5 novembre 1960 e a fine 2020 maturo 39 anni di contributi. Visto che non rientro nella quota 100, posso pagare gli anni che rimangono per andare in pensione di anzianità?
D.F. - MILANO

La risposta è affermativa. È possibile raggiungere il requisito dei 42 anni e 10 mesi di anzianità contributiva facendo all'Inps domanda di versamento di contributi volontari per coprire il periodo mancante, sempreché l'interessato non stia versando contribuzioni anche ad altri enti previdenziali.

[2128]
Gli assegni al nucleo familiare in caso di separazione

Sono separata consensualmente e con figli minori. Devo inoltrare domanda per l'assegno per il nucleo familiare sulla posizione tutelata dell'ex coniuge, lavoratore dipendente.
Vorrei sapere se i redditi da dichiarare sono quelli della richiedente separata, anche se non è dipendente, o quelli del soggetto tutelato. Dato che il reddito complessivo del nucleo familiare dev'essere composto, per almeno il 70 per cento, da reddito

derivante da lavoro dipendente e assimilato, se la richiedente è priva di qualsiasi reddito perché non lavora, l'assegno per il nucleo familiare spetta ugualmente, visto che il reddito del coniuge separato e non richiedente è fuori dal nucleo?

G.M. - VARESE

Nel caso di separazione legale ed effettiva o di divorzio, l'assegno al nucleo familiare per i figli spetta al coniuge affidatario. Se quest'ultimo non è titolare di una propria posizione tutelata, può esercitare il diritto all'assegno per il proprio nucleo familiare sulla posizione tutelata dell'altro coniuge o ex coniuge.
In caso di affidamento congiunto dei figli sono tutti e due i genitori ad avere diritto all'assegno al nucleo familiare. Tuttavia soltanto un genitore può percepirlo e, quindi, per decidere chi dei due debba averlo occorre un accordo tra gli ex coniugi.
Il limite del 70% minimo imputabile a redditi da lavoro dipendente è riferibile al coniuge titolare della posizione tutelata, cioè a chi produce redditi da lavoro dipendente.

Tutela del consumatore

A cura di
Maurizio Di Rocco



[2129]
Perizia di parte per stabilire l'origine del sinistro

Ho comprato un'auto da due mesi. Si è fermata in avaria dopo soli 1.491 chilometri. Ho chiamato l'officina dove era stata portata dal carro attrezzi per sapere che cosa era successo, e mi è stato comunicato che aveva la valvola Egr sporca di cloro a causa di scarsa qualità del carburante. Mi dicono che questo problema non è coperto da garanzia. Che cosa posso fare?

J.D. - FORLÌ

In base a quanto descritto, al lettore non resterà che sottoporre l'autovettura a un esame peritale di parte per accertare le effettive cause dell'accaduto. Una volta stabilita l'origine del danno, sarà possibile eventualmente procedere nei confronti del concessionario e/o costruttore per far valere il difetto del prodotto, oppure nei confronti del soggetto proprietario del distributore di benzina, per chiedere il risarcimento del danno subìto.

[2130]
I prodotti venduti in Italia e le istruzioni «straniere»

Nel caso di acquisto online di un prodotto da un rivenditore internazionale, le istruzioni per l'uso del prodotto acquistato in Italia devono contenere anche la parte scritta in italiano? Oppure, oltre al costo del prodotto, bisogna affrontare una ulteriore spesa per la traduzione?

C.C. - CHIETI

In base al Codice del consumo, i prodotti destinati al consumatore e commercializzati sul territorio italiano devono riportare in lingua italiana – sull'etichetta, sul prodotto, sulla confezione o sul foglio informativo – diverse indicazioni, tra cui le istruzioni e le eventuali precauzioni per l'uso del prodotto. Sono peraltro esclusi dall'applicazione di tali norme i prodotti disciplinati da altre norme comunitarie o nazionali comunque recepite e riconosciute dal nostro ordinamento.
In funzione di quanto detto, non è possibile dare una risposta precisa al lettore, dovendosi guardare non solo alla normativa cui soggiace il venditore ma anche a quella inerente al produttore.

[2131]
I limiti alla possibilità di stare da soli in giudizio

Sono un pensionato settantenne titolare di un abbonamento di trasporto pubblico urbano annuale del costo di 300 euro. La società di trasporto mi rifiuta la proroga dell'abbonamento per il periodo di lockdown, con la motivazione che l'articolo 215 del Dl 34/2020 la prevede per i soli pendolari studenti e lavoratori, e che per gli altri abbonamenti non c'è alcun rimborso. Vorrei rivolgermi al giudice di pace per ottenere eventualmente la risoluzione dell'abbonamento, considerato che a bordo degli autobus non viene mantenuta la distanza di sicurezza e in molti abbassano la mascherina.
Chiedo se, dato l'importo dell'abbonamento, ci si può rivolgere al giudice di pace senza l'assistenza di un legale, o se questa è invece obbligatoria, perché nel secondo caso le spese che sosterrei sarebbero maggiori del costo dell'abbonamento.

R.P. - VICENZA

La competenza del giudice di pace è fissata dall'articolo 7 del Codice di procedura civile, secondo il quale, tra l'altro, lo stesso giudice è competente per le cause relative a beni mobili di valore non superiore a 5.000 euro, quando dalla legge non sono attribuite alla competenza di altro giudice.
Ciò detto, la possibilità di stare in giudizio personalmente e senza il ministero del difensore viene riconosciuta al cittadino solo nell'ambito del processo civile e per le cause il cui valore non superi i 1.100 euro (che scendono a 129,11 euro per le controversie di lavoro).
A prescindere dal valore della causa, il cittadino può comunque evitare di farsi rappresentare «quando ha la qualità necessaria per esercitare l'ufficio di difensore» (articolo 86 del Codice di procedura civile), vale a dire quando è egli stesso un avvocato abilitato a stare in giudizio dinnanzi al giudice procedente.

Istruzioni per l'uso

Il sito dell'esperto risponde

www.espertorisponde.ilsole24ore.com

- Il servizio di consulenza ai lettori del Sole 24 Ore continua su internet. Dalla sezione dedicata è possibile inviare gratuitamente un quesito agli esperti (previa registrazione) e cercare la soluzione al proprio caso nel database delle risposte.



- Il portale dell'esperto risponde è pensato per valorizzare i punti di forza della rubrica fondata nel 1984, integrandoli con i Forum tematici e gli approfondimenti pubblicati ogni lunedì sul Sole 24 Ore.
- Sul sito dell'esperto risponde è possibile cercare la risposta al proprio caso specifico all'interno di una banca dati che conta oltre 200mila quesiti. Inoltre, lo stesso motore di ricerca permette di navigare tra le risposte fornite dagli esperti nei Forum tematici, come quelli sui vari temi fiscali, la casa, le pensioni, il diritto di famiglia.
- Dallo stesso sito si può inviare una domanda agli oltre 100 esperti del Sole 24 Ore e partecipare ai Forum di volta in volta attivati su temi d'attualità. Internet è l'unico canale attraverso il quale è possibile l'invio di quesiti.

Per cercare una risposta

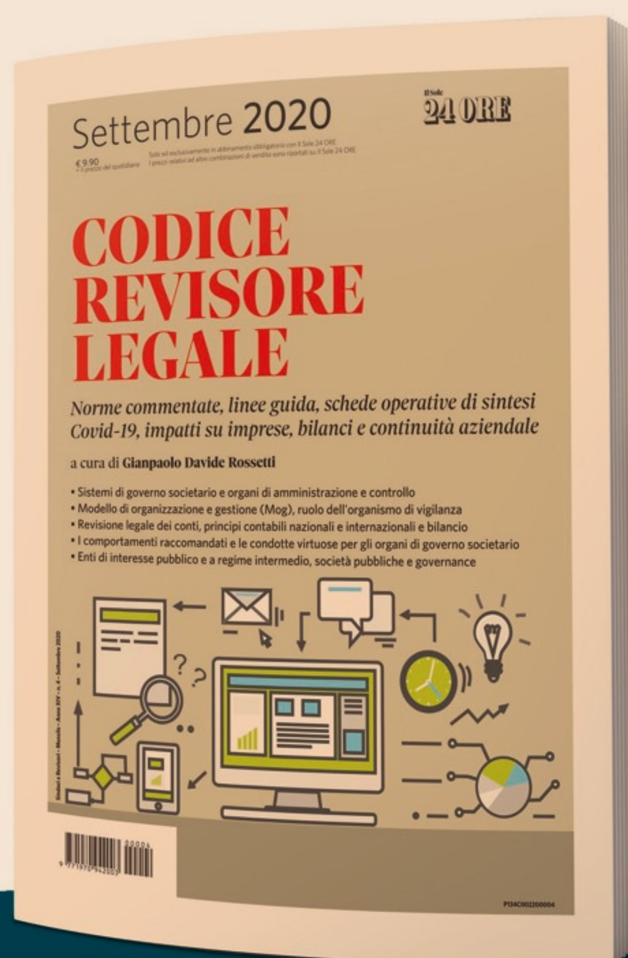


- È possibile consultare la **banca dati** delle risposte con una ricerca per: parola, argomento, fascicolo.
- Tra i risultati della ricerca appaiono: le **risposte** pubblicate ogni lunedì sull'Esperto risponde; i **Forum** tematici attivati su argomenti di attualità.

Per inviare una domanda



- Per inviare il quesito bisogna essere **registrati** al sito del Sole 24 Ore (la registrazione è **gratuita**).
- Per **inviare una domanda** si può scegliere: il canale "classico" dell'esperto risponde; i Forum attivati di volta in volta su temi d'attualità



CODICE REVISORE LEGALE

La complessità e l'ampiezza dei compiti, delle funzioni, dei ruoli e delle responsabilità che investono gli organi di governo societari hanno comportato l'esigenza di ordinare in un unico testo le disposizioni in continuo aggiornamento nonché l'analisi, i commenti e la sintesi delle stesse. L'indispensabile guida del Sole 24 ORE fornisce, a imprese e professionisti, gli elementi necessari per operare al buon governo e allo sviluppo sostenibile del sistema azienda.

IN EDICOLA DAL **22 SETTEMBRE**

CON IL SOLE 24 ORE A **9,90* €**
*Oltre il prezzo del quotidiano

OPPURE ONLINE:
offerte.ilsole24ore.com/codicerevisore
OFFERTA VALIDA IN ITALIA FINO AL 6 NOVEMBRE 2020

Il Sole 24 ORE

Se ha gradito questo quotidiano e se lo ha trovato altrove, la preghiamo di sostenerci venendo a scaricare almeno volta al giorno dove è stato creato, cioè su:
www.eurekaddl.icu
Senza il suo aiuto, purtroppo,presto potrebbe non trovarlo più. Troverà anche riviste, libri, audiolibri, fumetti, riviste straniere, fumetti e riviste per adulti, tutto gratis, senza registrazioni e prima di tutti gli altri, nel sito più fornito ed aggiornato d'Italia, quello da cui tutti gli altri siti rubano soltanto. Trova inoltre tutte le novità musicali un giorno prima dell'uscita ufficiale in Italia, software, apps, giochi per tutte le console, tutti i film al cinema e migliaia di titoli in DVDRip, e tutte le serie che può desiderare sempre online dalla prima all'ultima puntata.
Trova sempre il nuovo indirizzo sulla nostra pagina Facebook. Cerchi "eurekaddl" su Facebook, oppure clicchi sull'immagine qui sotto.
Grazie da parte di tutto lo staff di eurekaddl.icu



N.B.: se il sito è stato oscurato per l'Italia, trovate sempre il nuovo indirizzo digitando eurekaddl.eu5.org nella barra degli indirizzi di qualsiasi browser, salvatelo nei vostri preferiti! Vi preghiamo di salvare tutti i nostri social, perchè anche qualcuno di essi potrebbe essere chiuso, tutti avranno sempre il nuovo indirizzo sempre aggiornato in tempo reale!
Facebook (EUREKAddl nuovo indirizzo sempre aggiornato)
Telegram (Eurekaddlofficial)
Instagram (eurekaddlofficial)
Twitter (@eurekaddl)
In alternativa, pagina di Filecrypt con il nuovo indirizzo sempre aggiornato